REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

Comune di Pozzolengo

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Redatto ai sensi dell'art 28 della L.R. n°12 del 11 marzo 2005)

Approvato dal Consiglio Comunale il ………………………………...

con Delibera n° ………………………………...

Referenti istituzionali

Il Sindaco: Davide Vezzoli

………………………………...

Il Segretario Comunale: Dott.sa Sabina Candela

………………………………...

Il responsabile dell'Area Tecnica: Arch. Stefano Righetti

………………………………...

Approvazione ASL Salò (BS) ………………………………...

Redattori del REGOLAMENTO EDILIZIO

Redattore Arch. Stefano Righetti

Contributi tecnici e culturali Geom. Gianfranco Galli

25010 Pozzolengo (BS) - Piazza Repubblica, 1 - Tel 030.918131 - 030.918364 - Fax 030.918358 - Part. IVA 00581410982 - Cod. Fisc. 00842970170
E-mail: ufficiotecnico@comune.pozzolengo.bs.it

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Oggetto del regolamento e coordinamento con altre norme e disposizioni

Art. 1

Oggetto del regolamento edilizio

Il regolamento disciplina la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati, dello spazio urbano ed extraurbano, sia sopra che sotto il suolo, nonché delle relative pertinenze, e in generale la trasformazione edilizia e urbanistica dell'intero territorio comunale, con riferimento alle materie indicate dalla Legge Regionale della Lombardia 11 Marzo 2005, n. 12 articolo 28.
Il regolamento detta norme circa gli aspetti collegati all'attività edilizia che sono presupposti, connessi o conseguenti alla medesima, allo scopo di fornire un quadro organico di riferimento coordinato con le altre disposizioni che regolano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.
Il regolamento disciplina, sotto il profilo edilizio, unitamente alle altre disposizioni regolamentari e legislative vigenti e alle norme di attuazione del piano regolatore, ogni attività che determina trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
Il regolamento integra e rende esecutivi gli indirizzi generali di cui alle deliberazioni della giunta regionale della Lombardia attuative della legislazione regionale, adeguandoli alla specifica realtà locale.

Art. 2

Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali

Il regolamento è coordinato con le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) contenute nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con il regolamento locale di igiene, con il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi, con il regolamento per la disciplina dei mezzi pubblicitari e con il regolamento che disciplina l'accesso agli atti comunali e la partecipazione al procedimento.
Alcune disposizioni sono contenute, per completezza dei riferimenti e per comodità di lettura, con identico tenore in più di una delle fonti citate.
In caso di contrasto o discordanza tra le diverse disposizioni, nonostante il coordinamento richiamato, prevale il regolamento edilizio per le disposizioni sul procedimento, quelle strettamente edilizie, compresa l'igiene edilizia, e quelle di carattere regolamentare nelle materie che gli sono proprie, così come derivano dalle fonti legislative ovvero come esplicitamente dichiarate nel testo; prevalgono le N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. per le disposizioni di contenuto strettamente urbanistico o di pianificazione.
In ogni altro caso prevalgono le norme più recenti. Per quanto non diversamente disciplinato dal regolamento sono comunque applicabili disposizioni regolamentari sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e sull'accesso agli atti e la partecipazione al procedimento.

Art. 3

Coordinamento con le norme e le disposizioni sovra comunali

Il regolamento attua le norme sovracomunali nelle materie di sua competenza, adeguandole alla realtà locale.
Quanto non previsto al suo interno resta disciplinato dalle predette norme e disposizioni sovracomunali.
Il regolamento estende e integra la disciplina sovracomunale in alcune specifiche materie, quali i parcheggi, la eliminazione delle barriere architettoniche, i sottotetti, gli insediamenti in zona agricola, l'uso degli spazi edificati compreso il cambio di destinazione degli stessi ed altro.
L'entrata in vigore di Leggi imperative e di applicazione immediata o, se differita, con termine certo definito per Legge incompatibili con le disposizioni del regolamento, comporta l'obbligo di adeguamento dello stesso regolamento entro i successivi dodici mesi. Spirato tale termine l'adeguamento è da ritenersi implicito ed efficace per le norme che siano applicabili senza intermediazione. Resta fermo comunque l'obbligo dell'aggiornamento formale nei modi previsti dagli articoli 7 e 8.

Art. 4

Coordinamento con i piani attuativi approvati o solo adottati

Il regolamento non si applica ai piani attuativi approvati prima della sua adozione, i quali esplicano la loro efficacia nei modi, tempi e contenuti previsti dalle rispettive convenzioni urbanistiche fino alla scadenza ivi prevista.
I piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento esplicano la loro efficacia nel senso indicato al punto precedente anche se vengono introdotte, rispetto all'impianto originario, le modifiche consentite senza l'obbligatorio ricorso al procedimento di variante, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso e non incidano su dimensionamento globale e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
Le varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento, che comportano un nuovo procedimento di adozione e approvazione, devono adeguarsi alle disposizioni del regolamento medesimo.
Gli interventi previsti dai piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento sono ammissibili nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici ivi previsti. Per tutti gli altri aspetti, ed in particolare per quelli procedurali, devono essere conformi al regolamento.
Gli interventi da attuare dopo la scadenza dei termini previsti dai piani attuativi convenzionati, ancorché conseguenti ad atti sostitutivi di provvedimenti edilizi annullati o decaduti, devono essere conformi al regolamento.
I piani attuativi adottati ma non ancora approvati alla data di adozione del regolamento possono essere adeguati alle disposizioni del medesimo, nelle more della loro approvazione, senza necessità di una nuova adozione o ripubblicazione.
I piani attuativi presentati ma non ancora adottati alla data di adozione del regolamento devono essere adeguati alle disposizioni del medesimo.
Gli adeguamenti, qualora non comportino modifiche sostanziali, ovvero siano limitati alle modalità esecutive di dettaglio, a specificazioni nello schema di convenzione urbanistica o alla procedura, possono essere fatti d'ufficio, purché comunicati agli interessati.

Art. 5

Opere pubbliche o di interesse pubblico

Ai sensi dell'articolo 88 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento, entro i limiti eventualmente previsti da norme statali o regionali, limitatamente agli interventi relativi a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, ancorché realizzati da privati.
La deroga è concessa dal responsabile del provvedimento in conformità alla motivata deliberazione del Consiglio comunale, che dia conto dell'interesse pubblico perseguito, nonché sulla scorta del nulla osta regionale e, qualora si tratti di immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 sulla tutela dei beni culturali e ambientali, previo assenso dell'autorità preposta alla tutela medesima.
Sono fatte salve le deroghe al regolamento previste da norme speciali statali o regionali, con i limiti e le procedure ivi previste.

Art. 6

Opere private

Non sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento per gli interventi privati che non rivestono l'interesse pubblico di cui all'articolo 5.
Le deroghe previste da leggi speciali anche a favore dei privati per opere estranee all'interesse pubblico sono ammesse nei limiti e con le procedure di legge, integrati dal regolamento in relazione ai singoli elementi costruttivi e a quanto non sia riserva di legge.

Art. 7
Interpretazione

Il regolamento è interpretato con i criteri di cui all'articolo 12 delle disposizioni preliminari al Codice Civile; in caso di più interpretazioni possibili tra loro contraddittorie sono applicate le interpretazioni conformi ai principi generali dell'ordinamento.
Nel caso in cui la concreta applicazione delle disposizioni del regolamento induca diverse interpretazioni non univoche seppure condotte con i criteri di cui al comma 1, da parte di soggetti pubblici o privati interessati al procedimento edilizio, ciascuno di questi può formulare contributi per chiarire e motivare la propria opinione, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.
Quando la Commissione per il Paesaggio, il Responsabile del Procedimento o del servizio, nell'ambito delle rispettive competenze, adottano soluzioni ai contrasti interpretativi di cui al comma 2, le espongono in determinazioni scritte. Tali determinazioni sono pubblicate all'albo pretorio per 30 giorni, comunicate tempestivamente agli altri soggetti citati e agli eventuali interessati al singolo procedimento. Sono poi depositate in apposito fascicolo conservato dal responsabile del servizio per l'aggiornamento di cui all'articolo 8. Il fascicolo è tenuto a disposizione del pubblico unitamente al regolamento edilizio.
Gli organi comunali di cui al comma 3 sono tenuti a formulare, in seguito alle determinazioni interpretative, specifiche proposte di modifica o aggiornamento delle disposizioni regolamentari equivoche o di dubbia interpretazione, al fine di renderle chiare e di eliminare la necessità di supporti integrativi.
A tale scopo il responsabile del servizio valuta il contenuto delle determinazioni e delle proposte di cui al comma 4 e redige, all'inizio di ogni anno, una relazione di sintesi da sottoporre alla Giunta comunale per l'eventuale proposta di aggiornamento del regolamento da presentare al Consiglio comunale.

Art. 8
Aggiornamento del regolamento

Il regolamento edilizio viene tempestivamente aggiornato ogni volta che lo richieda l'entrata in vigore di nuove disposizioni ovvero quando si verifichi qualsiasi altra condizione, come quella descritta all'articolo 7, che renda necessario, o anche soltanto opportuno, tale aggiornamento.

TITOLO 2

NORME PROCEDURALI

CAPO I

Gli interventi e i procedimenti

Art. 9

L'attività edilizia o intervento edilizio

Per attività edilizia o intervento edilizio si intende qualunque iniziativa che comporti la trasformazione fisica dei luoghi e per la cui attuazione, ai sensi del regolamento, siano necessari un provvedimento amministrativo su richiesta dell'interessato o uno specifico adempimento procedurale da parte di colui che intenda porla in atto.
E' considerata attività edilizia anche la trasformazione giuridica dei luoghi in assenza di opere edilizie, ovvero con opere edilizie irrilevanti in relazione al comma 1, qualora per la sua attuazione la legge, ovvero il regolamento in attuazione della legge, richieda un provvedimento amministrativo o uno specifico adempimento procedurale.
Le diverse fattispecie di attività edilizia subordinate a provvedimento amministrativo o subordinate ad altro adempimento procedurale, nonché le iniziative che non comportano trasformazione dei luoghi e che pertanto possono essere liberamente attuate, sono descritte nell'allegato 1, parte integrante e sostanziale del regolamento.

Art. 10

Tipicità e facoltatività

Ad ogni intervento edilizio corrisponde il procedimento tipico individuato dalla legge o dal regolamento.
Per alcuni interventi, indicati nell'allegato 1, per i quali la legge o il regolamento consentono di ricorrere a diversi procedimenti, è data facoltà al richiedente di proporre unilateralmente uno di questi.
La proposta formulata dal richiedente può essere modificata d'ufficio da parte del responsabile del procedimento, quando ne ricorra l'obbligo e previa adeguata motivazione, al solo scopo di ricondurre l'istanza alla tipica e unica procedura prevista dalla legge o dal regolamento per l'intervento progettato.
Una volta consolidata la fase iniziale del procedimento per un determinato intervento, tutti gli eventi successivi devono essere ricondotti a quello schema procedurale, fatta salva la specificità della disciplina sanzionatoria e l'esplicita previsione della denuncia di inizio attività in variante alla concessione edilizia.

Art. 11

Unicità del procedimento

Salvo diversa disposizione di Legge o di regolamento, ogni istanza, denuncia o comunicazione, deve riferirsi di norma ad un unico procedimento abilitativo.

E' sempre ammessa un'unica istanza o comunque un unico avvio del procedimento nei seguenti casi:

a) per la richiesta di concessione o autorizzazione edilizia e la richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
b) per la richiesta di Permesso di Costruire e la richiesta di autorizzazione agli scarichi ai sensi del Titolo IV, Capo II, del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i.;
c) per la richiesta di approvazione di un piano urbanistico attuativo e per i provvedimenti edilizi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli interventi edificatori previsti dallo stesso piano;
d) per la richiesta di Permesso di Costruire alla demolizione, anche parziale, di un edificio, e per la sua ricostruzione ovvero per la diversa utilizzazione dei volumi demoliti, ancorché questi ultimi interventi siano richiesti con provvedimento diverso o siano subordinati a piano urbanistico attuativo;
e) per la richiesta del certificato di abitabilità e il deposito del certificato di collaudo ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 (ovvero) dell'articolo 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi in cui sia ammessa la presentazione di un'istanza complessa riferita a più procedimenti, la stessa istanza deve contenere quanto prescritto per tutti i procedimenti medesimi.

Art. 12

Legge sul bollo

Le istanze tese ad ottenere un provvedimento di autorizzazione o di concessione edilizia, scontano l'imposta di bollo nei modi previsti dalla legge.
In particolare sono soggette al bollo, così come gli atti ai quali sono presupposte, quelle finalizzate al rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, dell'autorizzazione paesaggistica, dall'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, del provvedimento di approvazione dei piani attuativi o del certificato di abitabilità.
Non sono soggette al bollo la denuncia di inizio di attività edilizia e la comunicazione relativa alle opere interne di cui all'articolo 26 della legge n. 47 del 1985, così come le altre comunicazioni previste dal regolamento.
Tutti gli allegati alle istanze e ai provvedimenti di cui al regolamento scontano l'imposta di bollo, nella misura fissata dalle leggi speciali in materia, solo in caso d'uso.

Art. 13

Voltura dei provvedimenti edilizi

In caso di trasferimento della proprietà, o di altro titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare può chiedere la voltura della concessione edilizia a proprio favore, indicando nell'istanza gli estremi dell'atto di trasferimento.
La voltura può essere chiesta per tutti gli atti concernenti l'attività edilizia.

Art. 14

Varianti e sanatorie

Alle istanze, denunce o comunicazioni proposte in variante o in sanatoria si applicano le disposizioni relative ai procedimenti ordinari, fatta salva la disciplina specifica prevista dal regolamento e fermo restando il termine previsto dall'art. 38 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 per il rilascio del Permesso di Costruire.

CAPO II

L'iniziativa

Sezione I

Soggetti

Art. 15

Permesso di Costruire e DIA, autorizzazioni, abitabilità etc.: soggetti

Nella sezione sono individuati:

- i soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a sub–procedimenti (certificato urbanistico, autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità);
- i soggetti legittimati a presentare istanze relative a piani attuativi.

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze di atti abilitativi:

Art. 15.1

Permesso di Costruire

- proprietario (art. 4, L. 28 gennaio 1977, n. 10);
- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o degli altri condomini);
- rappresentante volontario laddove nominato;
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario nei limiti di cui all'art. 986 C.C. e con l'assenso del nudo proprietario;
- enfiteuta, nei limiti di Legge;
- titolare di diritto di servitù, nei limiti di Legge;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n. 203);
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 CPC;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub–procedimenti sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.
-

Art. 15.2

Denuncia di Inizio Attività

(cfr. con la disciplina prevista per il Permesso di Costruire)

Art. 15.3

Certificato urbanistico

coloro che ne abbiano interesse

Art. 15.4
Autorizzazione paesaggistica

- Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D.legs 42/2004, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
- Per gli interventi da realizzarsi su aree vincolate, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 è in ogni caso preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Art. 15.5
Piani attuativi:

- Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
- La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
- La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte del piano rappresentanti la maggioranza assoluta in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
- La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Art. 15.6
Abitabilità e agibilità

In tema di abitabilità e agibilità, l'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425, parla solo del «proprietario» e del «certificato di abitabilità». La dizione deve essere, però, intesa in senso estensivo, riferita sia a tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, sia al certificato di agibilità, ciò anche a seguito dell'avvenuta abolizione del comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93 che regolava il rilascio della licenza di agibilità.

Sezione II

Contenuti dell'istanza, della denuncia o della comunicazione

Art. 16

Descrizione dell'immobile e dell'intervento

Gli immobili oggetto dell'intervento proposto sono puntualmente individuati con la precisa ubicazione toponomastica, la completa identificazione catastale e la descrizione delle previsioni urbanistiche, sia vigenti che in salvaguardia, che li riguardano.
L'intervento edilizio è esplicitamente riferito, sotto il profilo della tipologia e della destinazione, ad una o più d'una delle tipologie e delle destinazioni individuate e descritte nel capo 1.

Art. 17

Soggetti e dati anagrafici, fiscali e professionali

La domanda, la denuncia o la comunicazione riportano l'indicazione dei soggetti e gli elementi che seguono:

a) richiedente;
b) proprietario, nel caso si tratti di soggetto diverso dal richiedente;
c) progettista;
d) direttore dei lavori, anche qualora si tratti dello stesso progettista;
e) esecutore dei lavori nei casi di denuncia di inizio attività; solo se già noto in ogni altro caso;
f) controinteressati. Questa indicazione riguarda il nominativo e il recapito dei proprietari confinanti o frontisti che potrebbero avere interesse a partecipare al procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241; l'assenza di questa indicazione non preclude il proseguimento del procedimento.

Per ciascuno dei soggetti di cui al comma 1, ad esclusione dei controinteressati di cui alla lettera f) e, se non obbligatorio, ad esclusione altresì dell'esecutore di cui alla lettera e), sono indicati l'indirizzo e il numero di codice fiscale nonché, per il progettista, il direttore dei lavori e l'esecutore, rispettivamente quelli relativi all'iscrizione all'albo professionale e alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
Gli stessi soggetti di cui al comma 1, con le eccezioni di cui al comma 2, sottoscrivono la domanda, la denuncia o la comunicazione, compresi gli elaborati allegati alle stesse.

Art. 18

Elenco dei documenti ed elaborati allegati

La domanda, la denuncia o la comunicazione devono riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati alle stesse, per consentire l'immediato controllo di ammissibilità di cui all'articolo 35.

Art. 19

Interventi precedenti e relativi titoli

La domanda, la denuncia o la comunicazione riportano l'indicazione di eventuali precedenti interventi sugli stessi immobili, con gli estremi dei relativi titoli autorizzativi.
Quando l'intervento edilizio è ricompreso in un piano attuativo approvato, sono indicati i relativi estremi di approvazione.

Art. 20

Contenuti specifici della denuncia di inizio di attività

La denuncia di inizio attività, oltre a quanto prescritto dal regolamento, contiene l'indicazione del costruttore e la firma dello stesso per accettazione, salvi i casi in cui l'assoluta modestia e la tipologia dei lavori da eseguire consentano l'esecuzione senza l'intervento di un imprenditore.

Art. 21

Contenuti specifici della comunicazione relativa ad opere interne

La comunicazione di opere interne, oltre a quanto prescritto dal regolamento, contiene la dichiarazione che l’immobile non è soggetto ai vincoli di cui al titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999.

Art. 22

Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n° 15 e 15 maggio 1997 n° 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n° 403, recante norme di attuazione degli art. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n° 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l’attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall’interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l’indicazione espressa degli estremi dell’atto pubblico che sostituisce.
Si fa ricorso all'istituto dell'autocertificazione di cui alla L.15/68 in conformità con i disposti della L. 127/97 per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.
Gli organi preposti potranno eseguire controlli della veridicità.

Art. 23

Asseverazione

- Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
- In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi deve essere asseverata:
    a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
    b) la superficie delle aree da edificare;
    c) la volumetria di fabbricati esistenti;
    d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
    e) i distacchi dagli edifici;
    f) l'altezza dei fabbricati.

CAPO III

Gli interventi

Sezione I

Tipologia degli interventi

Art. 24

Definizione

Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi articoli e nell'Allegato1 del presente regolamento.
Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto.

Art. 24.1

Varianti per le opere su immobili vincolati

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano le vigenti disposizioni in materia.

Art. 24.2

Parcheggi pertinenziali

La realizzazione di parcheggi pertinenziali deve avvenire nel rispetto dell'art.9 della L.24/03/89 n°122 come modificato dall'art.17, comma 90 della L.15/05/97 n°127 e con le integrazioni apportate della L.R.12/2005 artt. 66,67,68,69, e nel pieno rispetto delle N.T.A. del P.G.T. vigenti.

Art. 24.3

Variazioni di destinazione d'uso

E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di una attività o funzione esercitata con altra che, secondo le N.T.A. del P.d.R. del P.G.T., sia considerata compatibile con la zona funzionale.
La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni ed al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono le opere.
La variazione non comportante opere edilizie, fermo restando quanto contenuto al comma 1, è soggetta a semplice comunicazione preventiva al Comune, comprese quelle riguardanti unità immobiliari, o parte di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 150. Tali cambiamenti di destinazione saranno onerosi e dovranno soddisfare lo standard per parcheggio previsti dalle N.T.A.

Art. 24.5

Interventi relativi a pertinenze

Si tratta degli interventi sulle opere costituenti pertinenze ad esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse (per un minimo di mq. 25 per ogni unità, con altezza media interna non superiore a mt. 2,40), verande, pergolati, recinzioni aventi altezza non superiore a mt. 3,00 piscine, campi da tennis e simili, nel rispetto degli indici fondiari indicati per singole zone nelle N.T.A. del P.G.T.
La definizione di pertinenza è sancita dagli artt. 817, 818, 819 del Codice Civile.

Art. 24.6

Interventi diverse per opere minori

Sono definiti "diversi" o per "opere minori" gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali
- cartellonistica murale o a struttura autoportante

- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione
- monumenti ed edicole funerarie
- opere di arredo urbano in genere come definite nell'Allegato 3 del presente Regolamento

Art. 24.7
Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come "relativi ad aree scoperte" gli interventi organici volti alla formazione di giardini e cortili o comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
Gli interventi di taglio delle alberature sono soggetti alle specifiche norme di settore.
Sono escluse le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a queste ultime strettamente connesse.

Art. 24.8
Interventi per manufatti provvisori

Sono interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori a 12 mesi, non rinnovabili fatto salvo quanto specificato al successivo comma terzo.
I manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso, a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in ripristino il Comune provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
Le autorizzazioni sono subordinate al deposito di idonee garanzie, da quantificare, di volta in volta, in relazione alla dimensione del manufatto ed alla durata della occupazione.
E' vietato qualsiasi forma di campeggio, piazzola di sosta e rimessaggio su aree aperte.
Le disposizioni di cui sopra non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dal Comune.

1. È consentita la chiusura di porticati esistenti, non prospicienti su spazio pubblico e legati ad una attività commerciale o ricettiva, previa autorizzazione da richiedersi al Comune e mediante deposito di idonea polizza fidejussoria a garanzia del ripristino della situazione originaria. La struttura di chiusura dovrà essere trasparente fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto e completamente amovibile.
2. È inoltre consentita per piscine al servizio di attività ricettive la copertura con strutture precarie e amovibili alle stesse condizioni del precedente comma 1

Sezione II
Elaborati e documenti da allegare all’istanza

Art. 25
Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di: limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento; quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini; accessibilità e fruibilità degli spazi;
- simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura ed eventuali pertinenze.
Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Art. 26
Elenco degli elaborati e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Art. 26.1
Documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire.

Si rimanda alla modulistica richiesta dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 26.2
Documentazione a corredo alla domanda di autorizzazione o DIA o relazione asseverata

Si rimanda alla modulistica richiesta dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 26.3
Allegati ai progetti edilizi

Si rimanda alla modulistica richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 27
Autorizzazione Paesistica

Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto negli allegati A-B della Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/2121 del 31 marzo 2006, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006.

Art. 28
Documentazione a corredo della presentazione di piani attuativi

Gli elaborati dovranno essere firmati dal proprietario o dai proprietari.
I piani esecutivi di iniziativa pubblica devono essere corredati anche da una relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni necessarie all'attuazione del piano stesso, oltre che delle spese tecniche generali.
Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo e secondo le modalità stabilite dalla legislazione vigente:

- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti esecutivi da redigere in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie a tali opere
- l'ammontare della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la eventuale realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo parziale o totale di tali oneri
- la cessione gratuita al Comune o la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla legge e secondo le destinazioni previste dal piano esecutivo; nelle NTA del PRG relative alle singole zone è stabilita la quantità di tali aree che deve essere ceduta all'interno dei confini del comparto e la quantità massima che può essere monetizzata secondo le modalità stabilite da apposita deliberazione comunale;
- le garanzie finanziarie che dovranno essere prestate in occasione della stipula della convenzione;
- il termine non superiore ai 10 anni entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I progetti delle opere di urbanizzazione all'interno dei piani esecutivi sono soggetti a concessione gratuita.
Qualora entro il termine di validità della concessione a lottizzare non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
Lo svincolo della cauzione o polizza fideiussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione può avvenire solo a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 28.1
Piani attuativi in aree libere

Le istanze relative ai piani attuativi dovranno essere corredate dalla seguente documentazione minima:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;

- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze storiche architettoniche urbanistiche naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;

- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;

- Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;

- La proposta di piano attuativo dovrà essere inoltre corredata dai seguenti dati:
  a) Aree per l'urbanizzazione primaria
  b) Aree per l'urbanizzazione secondaria
  c) Altezza massima di piano
  d) Numero abitanti previsti
  e) Superficie fondiaria
  f) Superficie territoriale
  g) Parere Ente gestore servizio idrico integrato;
  h) Parere igienico sanitario ASL e parere ambientale A.R.P.A.;
  i) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade , agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei servizi pubblici e relativo computo metrico estimativo;
  j) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;

E' facoltà dell'Amministrazione comunale qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, richiedere una più ampia documentazione.

Art. 28.2
Piani attuativi in aree edificate

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;

- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;

- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;

- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;

- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- Progetto urbanistico – architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione uso nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

Art. 29
Indice dei capitoli della relazione illustrativa

Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
I paragrafi della relazione saranno relativi:
descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
caratteri dell'intervento edilizio:
collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.;
descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e igrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico–edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico–sanitario con informazioni relative a:
genere di industria da insediare;
numero di addetti previsti;
descrizione delle lavorazioni effettuate;
materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
flussi di traffico commerciale;
provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico–nocivi.
Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
Dovrà inoltre essere prodotta per tutti i tipi di intervento specifica relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica a firma di tecnico abilitato.

Art. 30

Unificazione grafica e quotatura

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai vigenti criteri di unificazione e utilizzare grafie, segni e simboli codificati o convenzionalmente acquisiti nell'uso comune.
Le quote interne, esterne, di spessore, di riferimento ai punti fissi e di riferimento altimetrico devono essere chiaramente leggibili.
Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica si fa riferimento alla prima, con la sola eccezione dell'evidente e manifesto errore di scrittura.
Le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
In ogni caso le quote altimetriche devono fare riferimento ad un unico punto fisso, posizionato sul suolo pubblico più prossimo.

Art. 31

Rappresentazione delle varianti

Le varianti seguono gli stessi criteri di rappresentazione previsti per i progetti originari.
Quando si riferiscono a progetti assentiti riguardanti nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, e comunque in tutti i casi in cui l'oggetto del titolo originario era un nuovo corpo di fabbrica, vanno utilizzate le seguenti campiture:

- le nuove murature che non erano previste in origine sono evidenziate con campitura di colore rosso;
- le demolizioni non previste in origine sono evidenziate con campiture in colore giallo;
- le opere previste e non realizzate con campitura in colore azzurro;
- le opere previste in demolizione nel progetto precedente e non demolite in colore verde;

Quando invece le varianti si riferiscono ad interventi sull'esistente, gli elaborati sono redatti con gli stessi criteri previsti per il titolo originario, come se si trattasse di nuova richiesta e quindi con le campiture in rosso per le nuove murature e i riporti e con le campiture in giallo per le demolizioni e gli scavi, con riferimento al rilievo originario e al progetto in variante.
La presentazione della variante è corredata dal rilievo fotografico dell'immobile oggetto della variante stessa, che rappresenti lo stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza.

Art. 32

Elaborati relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche

Il progetto relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche, per quanto concerne la parte grafica, deve essere redatto su tavole appositamente dedicate e conforme alle normative di settore;
Inoltre è richiesta:

- una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, sottoscritta da un professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, della legge 9 febbraio 1989, n. 13;
- una adeguata relazione tecnica che dia conto delle diverse soluzioni, sottoscritta dal medesimo professionista di cui al comma 2;

Il tutto deve essere sottoscritto da professionista abilitato, anche qualora per il superamento delle barriere architettoniche sia necessaria deroga.

Art. 33

Numero delle copie da depositare

L'istanza, la denuncia o la comunicazione sono presentate in originale e copia.
Gli elaborati grafici allegati sono presentati in tre copie, una delle quali viene restituita al termine del procedimento, quale parte integrante del provvedimento definitivo ovvero quale ricevuta della denuncia, con l'indicazione degli estremi identificativi della pratica o del procedimento conclusi e il visto di conformità apposto ai sensi dell'articolo 35 e seguenti del regolamento.

Le relazioni, le dichiarazioni, i prospetti o le tabelle di qualsiasi genere e tutta la documentazione tecnica diversa da quella di cui al comma 2 sono presentate in tre copie. Gli atti di vincolo o di impegno, gli atti di assenso di soggetti o di autorità diverse acquisiti dal richiedente, la documentazione circa i requisiti soggettivi e ogni altro atto diverso da quelli di cui al comma 2, sono presentati in unica copia.
E' facoltà del richiedente, a conclusione del procedimento, presentare ulteriori copie degli elaborati grafici, allo scopo di farvi apporre in originale il visto di conformità e di poterle depositare in cantiere per i controlli.
Il numero delle copie previsto per i procedimenti diversi da quello edilizio, ancorché propedeutici, contemporanei o conseguenti allo stesso, è indicato nelle disposizioni relative alla fase di presentazione o di istruttoria degli stessi.
Le sottoscrizioni obbligatorie dei soggetti interessati sono apposte in originale su tutti gli atti e sulle relative copie.
Sono fatte salve, in tema di elaborati necessari, le specifiche prescrizioni che derivano da disposizioni speciali, diverse da quelle richiamate e disciplinate dal presente capo.

Art. 34

Elaborati richiesti in funzione della tipologia di intervento

In relazione al tipo di intervento, come individuato con riferimento alle presenti disposizioni, sono allegati all'istanza, denuncia o comunicazione, i seguenti elaborati, tenendo presente il criterio della proporzionalità, correlato all'effettiva rilevanza della trasformazione edilizia o urbanistica prevista dall'intervento, per stabilire il grado di dettaglio e di approfondimento delle singole descrizioni e rappresentazioni.
In presenza del vincolo paesaggistico gli elaborati sotto descritti devono essere proposti, nella stessa forma e con gli stessi contenuti, anche per la richiesta di Permesso di Costruire, ovvero per la comunicazione o denuncia di inizio dell'attività edilizia, avendo cura di produrne una ulteriore copia per il controllo da parte degli organismi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali oppure, in caso di mancata approvazione, per la restituzione al richiedente.

Art. 35

Documenti da allegare alla richiesta del certificato di abitabilità

La domanda di abitabilità contiene gli elementi identificativi dell'immobile, gli estremi degli atti sulla base dei quali è stato eseguito l'intervento, le date di inizio e ultimazione dei lavori, i dati anagrafici e fiscali dei soggetti legittimati a presentarla.
Qualora il direttore dei lavori o l'esecutore dei medesimi siano diversi da quelli già comunicati agli uffici comunali, la domanda è completata con i dati dei predetti soggetti, compresi gli estremi dell'abilitazione professionale del direttore dei lavori.
La domanda è altresì completata dall'elenco riepilogativo di tutti i documenti allegati, tra i quali devono essere ricompresi quelli riportati nell'elenco che segue, anche ai fini dell'ammissibilità dell'istanza di cui all'articolo 59:

a) certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito al competente servizio al competente Ufficio, ai sensi dell'articolo 28 della legge n. 64 del 1964;

(ovvero, in alternativa)

a.1) certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 1086 del 1971, per le costruzioni soggette a tale obbligo;

a.2) dichiarazione del direttore dei lavori circa l'idoneità statica e l'assenza di strutture in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, in alternativa al certificato di cui alla lettera a), quando l'intervento non riguardi le predette strutture, come definite dall'articolo 1 della legge n. 1086 del 1971.

b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile o delle variazioni introdotte rispetto ad immobili già accatastati, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche a quelle preesistenti, restituite dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, qualora l'intervento abbia comportato modifiche all'accatastamento;

c) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità edilizia, urbanistica e igienica dell'intervento eseguito rispetto al progetto approvato, l'avvenuta asciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, quando dovuto, degli impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46, ai sensi dell'articolo 11 della legge medesima, per gli interventi sottoposti all'obbligo del deposito del progetto e agli adempimenti conseguenti;
e) dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
f) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco, o nulla osta provvisorio ove consentito, in caso di presenza nell'edificio di attività comprese nell'elenco di cui al decreto ministeriale (interno) 16 febbraio 1982, ovvero dichiarazione del direttore dei lavori che l'immobile e l'intervento non rientrano in tale elenco;
g) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici esterni e degli allacciamenti ai pubblici servizi a rete e degli accessi pedonali e carrai, qualora diversi da quanto già rappresentato sugli elaborati allegati al procedimento edilizio;
h) dichiarazione congiunta ai sensi della Legge n. 10/1991 per gli edifici i cui progetti sono stati presentati al Comune dal 17/01/1991 in avanti, altrimenti ai sensi della Legge 373/1976;
i) autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura rilasciato dall'Ente gestore;
j) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo 107 del regolamento.
k) dichiarazione e certificazione in materia di disposizioni concernenti la previsione dei rischi di caduti dall'alto.
l) eventuale attestato di certificazione energetica.

I certificati di collaudo di cui alla lettera "a" sono sottoscritti dai professionisti abilitati come prescritto dalle relative norme speciali. La dichiarazione di cui alla lettera "a.2" è sottoscritta dal direttore dei lavori e, solo in caso di impedimento di questi, da altro professionista abilitato. Tutte le altre dichiarazioni attribuite al direttore dei lavori possono essere sottoscritto da altro professionista abilitato.

Art. 36
Verifica di ammissibilità dell'istanza, comunicazione o denuncia di inizio di attività)

Le domande, le comunicazioni e le denunce che comportano l'attivazione di un procedimento amministrativo in materia edilizia e urbanistica, sono sottoposte alla verifica di ammissibilità, preliminare all'avvio del conseguente procedimento, nei modi e nei tempi di seguito indicati.

Art. 37
Presentazione all'Ufficio Tecnico

Quando la pratica viene presentata direttamente all'ufficio tecnico, il responsabile dell'accettazione verifica immediatamente la rispondenza dei documenti e degli elaborati rispetto all'elenco di quelli prescritti.
La verifica riguarda la sola presenza di tutto quanto è prescritto e la sua regolarità formale. Non riguarda il contenuto di merito ovvero quello progettuale e rappresentativo dei singoli atti o elaborati.
In caso di esito positivo del controllo il responsabile dell'accettazione appone sull'istanza, comunicazione o denuncia, un visto di ammissibilità e la passa immediatamente all'ufficio protocollo, il quale la acquisisce in entrata e ne restituisce copia all'interessato con gli estremi di avvenuta registrazione e con il nominativo del responsabile del relativo procedimento. Questi adempimenti costituiscono il formale avvio del procedimento medesimo.
Nello stesso giorno in cui l'istanza, comunicazione o denuncia, dichiarata ammissibile, è caricata al protocollo, viene passata al responsabile del procedimento, il quale compie l'attività istruttoria descritta per i singoli procedimenti nei successivi articoli.
Quando la pratica è carente anche di un solo atto o elaborato prescritto, il responsabile dell'accettazione restituisce immediatamente l'intero fascicolo alla persona che lo ha presentato, insieme ad una comunicazione prestampata, da lui stesso sottoscritta, con la quale dichiara la non ammissibilità dell'istanza, della denuncia o della comunicazione con la precisa individuazione degli elementi che mancano.

Il procedimento prende formalmente avvio soltanto quando la pratica viene dichiarata ammissibile e caricata al protocollo.

Art. 38

Presentazione al protocollo o tramite il servizio postale

Quando la pratica è consegnata ad un ufficio diverso dall'ufficio tecnico, ovvero è recapitata per posta, la verifica di ammissibilità avviene entro due giorni dalla data di acquisizione da parte del responsabile del procedimento, con i medesimi esiti descritti all'articolo 37.

Art. 39

Data di riferimento per le scadenze

Tutti i termini temporali relativi alla fase istruttoria e a quella decisionale sono riferiti alla data di acquisizione della pratica, dichiarata ammissibile da parte del responsabile dell'accettazione, nel registro protocollo.

Art. 40

Ordine cronologico dell'attività istruttoria

L'attività istruttoria relativa ai procedimenti si svolge, nel rispetto dei tempi rispettivamente previsti, con riferimento all'ordine cronologico di presentazione delle istanze, denunce o comunicazioni, fatti salvi i soli procedimenti attivati presso lo sportello unico per gli insediamenti produttivi, i quali godono della priorità di Legge.
Sono ammesse eccezioni all'ordine cronologico in caso di riconosciuta urgenza o di pubblico interesse, a condizione che tali circostanze siano motivate da parte del responsabile del procedimento mediante apposita annotazione inserita nella pratica.

Sezione III

Fasi del Procedimento Amministrativo.

Art. 41

Presentazione dell’istanza o denuncia

1. L’istanza di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica o di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull’imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell’avvenuta presentazione dell’istanza con indicazione:
   a) del protocollo d’ingresso
   b) delle indicazioni previste dal successivo art. 43, comma 2;
   c) degli eventuali documenti mancanti
   a) Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo
   b) L’esame delle domande deve avvenire secondo l’ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Art. 42

Responsabilità del procedimento

1. L’Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall’art. 7 della Legge 241/1990, a comunicare all’interessato l’avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
   a) Le generalità del responsabile dell’istruttoria, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
   b) L’unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
   c) L’indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento

Sezione IV
Fase istruttoria

Art. 43
Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 42, della Legge Regionale 12/2005, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Art. 44
Permesso di Costruire

1. Il responsabile del procedimento esamina in ordine cronologico le istanze, i documenti e gli elaborati allegati alle istanze stesse.
2. Il competente ufficio comunale comunica entro 10 giorni al richiedente il nomitativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della Legge 241/90.
3. Il responsabile del procedimento, entro e non oltre quindici giorni dalla data di protocollo delle singole domande, conclude la verifica preliminare sulla completezza della documentazione allegata all'istanza.
4. La richiesta d'integrazione può essere effettuata sia con riguardo ai documenti ed agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, sia con riguardo alla documentazione ritenuta opportuna, a giudizio del responsabile del procedimento, per una corretta e completa valutazione dell'intervento, dalla quale risulti la sussistenza dei requisiti e delle condizioni richieste dalla normativa vigente per l'adozione del provvedimento.
5. Il responsabile del procedimento, con comunicazione a sua firma, richiede l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati.
6. L'interessato deve presentare la documentazione integrativa, in unica soluzione, entro il termine di 60 giorni dalla data della notifica, con qualsiasi mezzo. La data di richiesta d'integrazione interrompe il termine stabilito per la conclusione del procedimento, che riprende a decorrere per intero dal ricevimento della documentazione regolarizzata o completata.
7. Qualora il termine assegnato per la presentazione della documentazione richiesta decorra senza che sia intervenuta la regolarizzazione da parte dell'interessato il procedimento, ai sensi dell'art. 38 c. 4 della Legge Regionale 12/2005, di rilascio del Permesso di costruire si intende concluso in senso negativo e il responsabile del procedimento provvede all'archiviazione dandone comunicazione all'interessato.
8. Nel caso l'interessato presenti nuova istanza di permesso di costruire può fare riferimento alla documentazione valida in possesso dell'Amministrazione Comunale.
9. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza.
10. Ottenuto il parere della Commissione per il paesaggio, il responsabile del procedimento predispone entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 9, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
11. Qualora la Commissione per il paesaggio non si esprima nel termine di cui al comma 9, il responsabile del procedimento predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
12. La relazione di cui ai precedenti commi 10 e 11 deve contenere:
    - la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
    - la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni;
    - dati del soggetto richiedente (legittimazione, titolo, ecc), del progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto), caratteristiche dell'area oggetto di intervento (Individuazione

catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie, urbanizzazioni, ecc), completezza del progetto (Descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti

Art. 45
Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza1. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
   Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
   - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
   - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
   - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
   - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
   - chiede al Presidente di convocare la Commissione per il paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione dei componenti tutta la documentazione necessaria per effettuare la valutazione di compatibilità paesistico ambientale;
2. La Commissione per il paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal P.G.T.

Art. 46
Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 gg. decorrenti dalla presentazione del relativo progetto.
2. Il termine di 90 gg. può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del Procedimento richieda con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 gg. dalla data di presentazione del P.A., le integrazioni documentali ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 2 dello stesso articolo decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa , ovvero dalle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento sentito il parere della Commissione per il paesaggio, trasmette alla Giunta Comunale/Consiglio Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale in base alle rispettive competenze.

[1] Cfr Legge Regionale 12/2005 art. 86.

Sezione V
Fase decisionale

Art. 47
Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo del Permesso di costruire, laddove previsto, il Responsabile della struttura organizzativa competente, emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale n. 12/2005, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei di cui al successivo art. 32, invitandoli a versare al Comune, entro 30 giorni, la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di permesso, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 43 della LR. 12/2005.
2. E' facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del Responsabile del Procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo del Permesso di costruire;
3. La consegna o la notifica del Permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di Permesso di costruire, il Responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di rilascio del Permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) delle Legge n. 241/90 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Art. 48
Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione per il paesaggio, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto vengono trasmessi alla Competente Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Art. 49
Piani attuativi

1. Il piano attuativo, conforme al vigente strumento urbanistico (P.G.T.), ai sensi dell'art. 25 comma 8 bis della L.R. 12/2005, è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla presentazione al comune della documentazione e previa positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente articolo 25.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, il Consiglio Comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
4. Nel caso di Piani attuativi in variante al P.G.T. vigente secondo i disposti dell'art. 25 comma 1 della Legge Regionale n. 12/2005, verrà applicata la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 3 della Legge 23/1997.
5. Il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

Sezione VI
Provvedimento finale

Art. 50
Permesso di costruire

1. Il provvedimento di Permesso di costruire deve contenere:
   a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
   b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
   c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
   d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
   e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
   f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
   g) la data del parere della Commissione per il paesaggio;
   h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
   i) la motivazione;
   l) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
   m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della Legge 127/1997 e successive modificazioni e integrazioni);
   n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Art. 51
Termine di inizio e ultimazione dei lavori

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001. Inizio lavori: entro 12 mesi; ultimazione lavori. Termine lavori entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di costruire.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di costruire siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

Il titolare di Permesso di costruire deve presentare, all'Ufficio protocollo comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

5. Il Permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del costruttore di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio comunale competente, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001.
6. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 159 del D.Lgs 42/2004 da parte della Soprintendenza stessa.

Sezione VII

Fase integrativa dell'efficacia

Art. 52

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto dopo aver provveduto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione se dovuti.
3. Nel caso di ritardo nei pagamenti si applica il disposto di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001;

Art. 53

Pubblicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente una volta comunicato ai sensi dell'articolo precedente al richiedente l'avviso di emanazione del Permesso di costruire da immediato avviso al pubblico mediante affissione del Permesso di costruire all'albo pretorio;

Art. 54

Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12" di cui alla D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

Art. 55

Opere Pubbliche

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, ovvero le determinazioni del Dirigente dell'UTC, con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.
I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie.
Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 DPR 24/07/77 n°616, sostituendo i relativi Permessi di Costruire.

Art. 56

Sanatoria

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione od in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali, ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per tutela delle bellezze naturali e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.
Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio di attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria come previsto nei commi precedenti.

Sezione VIII

Procedimento relativo al certificato di abitabilità

Art. 57

Certificato di abitabilità - ambito di applicazione

L'uso di tutti gli spazi edificati nei quali sia prevista la permanenza di persone, anche temporanea, è subordinato al rilascio del certificato di abitabilità e, ove prescritta, del nulla-osta per l'inizio di specifiche attività.
Il certificato di abitabilità riguarda l'aspetto edilizio e igienico-sanitario degli spazi edificati. Esso è richiesto e rilasciato con riferimento alle caratteristiche igieniche, edilizie, urbanistiche e di sicurezza degli ambienti edificati, in relazione alla destinazione urbanistica degli stessi spazi, della loro conformità ed adeguatezza alla disciplina del regolamento, senza che abbiano rilievo le specifiche attività che si possono insediare, per il cui inizio è prescritto il relativo nulla-osta di inizio attività.
Il procedimento relativo al nulla-osta per l'inizio delle specifiche attività produttive o simili è disciplinato dalle relative norme speciali nonché dal vigente regolamento d'igiene.
E' ammesso il rilascio del certificato di abitabilità, ricorrendone i presupposti, anche per porzioni di fabbricati, con il limite minimo dell'unità immobiliare autonoma e funzionale, quando tali porzioni siano inserite in complessi costituiti da varie unità.

Art. 58

Abitabilità – Presentazione

Alla richiesta del certificato di abitabilità sono allegati i documenti previsti dall'articolo 35.
Resta fermo l'obbligo di allegare alla domanda la documentazione prescritta da norme speciali.
La mancanza del collaudo statico, della denuncia catastale e alla dichiarazione di conformità del direttore dei lavori, rende inammissibile l'istanza e ne comporta l'immediata restituzione al richiedente, da parte del responsabile dell'accettazione, nei modi e nei tempi di cui agli 35 e seguenti.
In caso di mancanza o carenza della documentazione prescritta, diversa da quella indicata al comma 3, il responsabile del procedimento richiede le conseguenti integrazioni e sono interrotti i termini per la formazione del certificato di abitabilità mediante l'istituto del silenzio-accoglimento previsto dall'articolo 4, comma 3, del D.P.R. n. 425 del 1994.

Art. 59

Abitabilità – Istruttoria

L'istanza è sottoposta agli adempimenti preliminari relativi alla verifica di ammissibilità, all'avvio del procedimento e all'integrazione documentale, ove necessaria.
In alcuni casi da scegliersi a campione, il responsabile del procedimento dispone o effettua un'ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti per l'abitabilità, ferma restando la facoltà degli Uffici competenti di disporre tale controllo ogni volta che il medesimo venga ritenuto opportuno.

Art. 60

Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.
Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione

al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato.
Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Art. 61

Libretto d'uso e manutenzione

Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Art. 62

Procedimento per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Comune rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica , per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di PRG, la destinazione funzionale, l'indice fondiario, gli eventuali vincoli ambientali e paesistici, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.
Il documento ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che il Comune può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPO IV

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I

Conferenza dei servizi

Art. 63

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita (termine meramente indicativo).
Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della Legge 241/90.
Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Art. 64

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Art. 65

Sportello unico – ambito di applicazione

La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 66

Sportello Unico – struttura organizzativa

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico, la struttura organizzativa è individuata nell'Area Tecnica del Comune.

Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.
Le disposizioni legislative di riferimento sono attualmente quelle contenute nel titolo II, capo IV del D.Lgs. 31/03/1998, n. 114, riguardante i principi ispiratori del conferimento ai Comuni delle funzioni concernenti lo Sportello Unico per le attività produttive.

Art. 67
Priorità istruttoria

Fermi restando i termini e gli adempimenti previsti dal decreto legislativo n. 447 del 1998, sia per il procedimento mediante conferenza di servizi che per quello mediante autocertificazione, l'istruttoria delle istanze, denunce e comunicazioni relative agli interventi di competenza dello "sportello unico" deve essere compiuta con assoluta priorità rispetto agli altri procedimenti, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

Art. 68
Rinvio al procedimento ordinario

Fermo quanto disposto dall'articolo 70, con la priorità di cui all'articolo 71, il procedimento edilizio relativo agli insediamenti produttivi si svolge secondo quanto disposto dal regolamento per tutti gli altri interventi.

Art. 69
Procedura di collaudo

Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 70 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 70. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 70, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Sezione II
Collaborazione tra privati e Comune

Art. 70
Parere preventivo

Nel caso di interventi che presentino particolari caratteristiche di complessità, dimensione, inserimento ambientale ecc. oppure problemi di interpretazione delle norme, può essere richiesto un parere preventivo su un progetto di massima all’ ufficio tecnico del Comune.
La documentazione da presentare è costituita da:
- domanda
- relazione tecnica
- documentazione fotografica
- elaborati grafici significativi per illustrare compiutamente la proposta

Il parere sarà comunicato all'interessato entro 90 gg. della presentazione.
Nel caso si attivi successivamente un provvedimento abilitativo sull'intervento presentato, la Commissione per il Paesaggio nell'esprimersi sarà tenuta a rispettare il parere preventivo laddove l'interessato si sia attenuto alle indicazioni fornite.
Analogamente a quanto sopra esposto potranno essere richieste indicazioni interpretative della disciplina urbanistico–edilizia comunale.
Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la possibilità di sentire al riguardo la Commissione per il Paesaggio; anche in questo caso il parere sarà comunicato all'interessato entro 90 gg. dalla presentazione della richiesta.

CAPO V
L'accesso ai documenti

Sezione I
Fonti normative

Art. 71
Norme applicabili

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Art. 72
Casi di esclusione

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Art. 73
Consiglieri comunali e polizia giudiziaria

Sono fatte salve le attribuzioni dei consiglieri comunali e le disposizioni previste dall'ordinamento per l'attività giudiziaria e per quella giurisdizionale.

Sezione II
Accesso agli atti per la sola visura o rilascio copie.

Art. 74
Modalità di accesso ai documenti

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Art. 75
Richiesta di accesso

La richiesta di accesso deve indicare:
a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Art. 76
Conclusione del procedimento

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

Art. 77
Esame del documento

Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Art. 78
Estrazione di copia del documento

Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione Comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell’atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell’Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l’esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO VI

Vigilanza e sanzioni

Sezione I

Fonti normative – accertamenti – provvedimenti

Art. 79

Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 380/2001:
art. 27 (vigilanza sull'attività urbanistica – edilizia);
art. 30 (lottizzazione abusiva);
art. 31 (Interventi eseguiti in assenza di Permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali);
art. 33 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del Permesso di costruire o in totale difformità);
art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di costruire);
art. 35 (Interventi abusivi su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici);
art. 38 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato);
2. Le sanzioni urbanistico edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/2001 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'art. 54 della Legge Regionale 12/2005.

Art. 80

Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli art.li 167 e 181 del D.Legs. 42/2004.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque non inferiore a cinquecento euro.

Sezione II
Fasi del procedimento sanzionatorio.

Art. 81
Avvio del procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio..
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
a) il soggetto responsabile del procedimento;
l'oggetto del procedimento;
l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

Art. 82
Fase istruttoria

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile della competente struttura comunale mediate apposito provvedimento che deve contenere.
generalità del trasgressore;
tipo di illecito accertato;
tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché le modalità e i tempi per l'irrogazione della sanzione;
forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio;
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Art. 83
Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal Dirigente Area Tecnica mediante apposito provvedimento che deve contenere:
Generalità del trasgressore.
Tipo di illecito accertato.
Tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione.
Forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.
Indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio.
Luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Art. 84
Fase integrativa dell'efficacia

1. Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Art. 85
Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 380/2001.

2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Art. 86
Sanzioni

1. Le violazioni delle disposizioni contenute nel presente regolamento, qualora le violazioni stesse non siano sanzionate dalla legislazione nazionale e regionale, sono soggette a sanzione amministrativa che irrogherà il funzionario competente delegato.
2. La sanzione, in relazione alla gravità, all'importanza del fatto da sanzionare, sarà stabilita, con provvedimento motivato previo avviso ex art. 7 Legge 241/1990, nella misura minima di € 50,00 e massima di € 500,00.

Art. 87
Provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative

Entro quarantacinque giorni dal provvedimento di sospensione dei lavori, ovvero dalla comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio, il responsabile del servizio adotta il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni in funzione delle norme che regolano la materia.
Copia di tale provvedimento è notificato ai responsabili dell'abuso, al proprietario e ai titolari di diritti reali sull'immobile, ove conosciuti e diversi dai responsabili dell'abuso, agli eventuali controinteressati che siano intervenuti nel procedimento, al costruttore e al direttore dei lavori ove conosciuti.
Entro il termine di cui al comma 1 il provvedimento stesso è trasmesso, insieme con le risultanze degli accertamenti, all'ufficio di Polizia Locale, al Presidente della Giunta regionale e all'Autorità Giudiziaria.
Gli ulteriori adempimenti, da adottare in relazione ai successivi eventi ovvero alla presenza di vincoli speciali e competenze diverse da quelle comunali, sono regolati dalle norme speciali che li riguardano.
Qualora il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative consista nel pagamento di una somma, esso è trasmesso all'ufficio competente, che ne cura la riscossione.
Nei casi di cui all'articolo precedente e in ogni altro caso in cui il provvedimento conclusivo di irrogazione delle sanzioni amministrative consista nella demolizione o rimozione dei manufatti o nel ripristino dello stato dei luoghi, il responsabile del servizio cura direttamente o tramite il responsabile del procedimento, se diverso, il procedimento per l'esecuzione della sanzione della demolizione, rimozione o ripristino.

TITOLO 3

1)LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

2)COMITATO TECNICO CONSULTIVO

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art 88
Costituzione Commissione per il paesaggio

Ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 12/2005, viene istituita presso il Comune di Pozzolengo la Commissione per il paesaggio.

Art. 89
Composizione

La Commissione per il paesaggio è un organo di natura collegiale avente funzioni tecnico consultive.
La commissione è composta dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Pozzolengo, membro senza diritto di voto, e da tre membri.
I membri, ai sensi della D.G.R. n° VIII/7977 del 06/08/2008, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.
- I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali geografiche ed ambientali.
- I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Pozzolengo, oppure aver ricoperto in passato un ruolo istituzionale inerente la materia.

La Commissione per il paesaggio si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente, che viene individuato nel decreto sindacale di nomina dei componenti la Commissione.
Le funzioni di Segretario sono esercitate dal Responsabile dell'area tecnica ovvero da un dipendente dell'Amministrazione Comunale di area tecnica o amministrativa; il Segretario è nominato dal Presidente della Commissione.

Art. 90
Nomina e designazione

La Commissione per il paesaggio viene nominata dal Sindaco, tenendo conto oltre che dei criteri di cui all'art. 89, anche del principio delle pari opportunità ed a seguito di comparazione dei curricula delle candidature presentate.
Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dai suddetti criteri.

Art. 91
Durata

La durata in carica della Commissione per il paesaggio corrisponde a quella del mandato sindacale.
Alla scadenza del mandato sindacale, la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

Art. 92
Incompatibilità

Sono incompatibili con la carica di membro della Commissione per il paesaggio i soggetti che per legge, in rappresentanza di altri enti o amministrazioni, devono esprimersi in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte all'esame della Commissione per il paesaggio.
Sono altresì incompatibili con la carica di membro della Commissione i soggetti che rivestono incarichi elettivi nel Comune di Pozzolengo.
Ai sensi del D.G.R. n° VIII/7977 del 06/08/2008, i componenti della Commissione non possono essere contestualmente membri dell'osservatorio per l'attività edilizia o svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia nel Comune di Pozzolengo.
Si intendono qui richiamate tutte le altre cause di incompatibilità previste dalle leggi vigenti in materia.

Art. 93
Conflitto di interessi

I componente della Commissione, direttamente interessati alla trattazione dei progetti o argomenti specifici, devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado o al coniuge di un membro della Commissione per il paesaggio.

Art. 94
Incompatibilità sopravvenuta

I membri della Commissione per il paesaggio decadono automaticamente nel caso in cui, successivamente alla loro nomina, sopravvenga una causa di incompatibilità di cui all'art.92.

Art.95
Assenze ingiustificate

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione per il paesaggio; in tale circostanza il Presidente ne da comunicazione al Sindaco che provvede alla sostituzione.

Art. 96
Attribuzioni della Commissione

La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia del paesaggio e qualità degli interventi.
Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi e obbligatori, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge, dai criteri regionali e dal presente regolamento, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo art. 97, oltre a quelli relativi alla qualità architettonica.

Art. 97
Pareri obbligatori ex lege

Il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:

- Rilascio autorizzazione paesaggistica del Comune di Pozzolengo ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 11 marzo 2002 n. 12.

- Parere di cui all’art. 32 della legge 47/1985(Norme in materia di controllo dell’attività urbanistica-edilizia, recupero e sanatoria delle opere edilizie).
- Pareri relativi all’irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D. lgs, 22/01/4004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Alla valutazione paesistica dei progetti, prevista dall’art.30 delle norme di attuazione del PTPR per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica.
- Opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- Piani attuativi : Piani di recupero, piani di lottizzazione, piani integrati, ecc..
- Permessi di costruire per nuove costruzioni;
- Permessi di costruire per demolizione e ricostruzione;
- Permessi di costruire per ampliamenti;
- Permessi di costruire per restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia;
- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica;
- Permesso di costruire in sanatoria;
- Annullamento d’ufficio del permesso di costruire
- Rigetto di D.I.A. non conforme.
- In ogni altro caso previsto dalla legge o regolamenti.

Art. 98
Altri pareri obbligatori

Il parere della Commissione per il paesaggio è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
- Opere pubbliche e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- Interventi di arredo della città;
- Interventi che abbiano a modificare la morfologia del territorio;
- Altri interventi previsti da norme o regolamenti vigenti.

In materia urbanistica la Commissione per il paesaggio valuta i caratteri di inserimento nel paesaggio degli interventi proposti da piani attuativi.
La Commissione per il paesaggio può essere chiamata ad esprimere parere su Piani di governo del territorio e sulle varianti allo stesso e su eventuali programmi integrati di intervento.

Art. 99
Modalità di valutazione

La Commissione per il paesaggio si esprime su progetti che le vengono sottoposti dalla struttura tecnica o specifica professionalità interna a cui è stata attribuita dal Sindaco la responsabilità di verifica degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica. I progetti devono essere già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa.
La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto con i principi, le norme, ed i vincoli degli strumenti paesaggistico-ambientali vigenti, nell’ottica di una tutela complessiva dell’area protetta, nonché nella qualità dell’intervento proposto.
Nell’esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesaggistico-ambientale, la Commissione fa riferimento ai criteri per l’esercizio della sub-delega deliberati dalla Giunta Regionale Lombarda, nonché agli altri atti di natura paesaggistica.
I pareri della Commissione devono comunque essere adeguatamente motivati.

Art. 100
Convocazione

La Commissione per il paesaggio si riunisce in presenza di progetti da valutare in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, per motivi di urgenza.
La seduta è convocata dal Presidente preferibilmente a mezzo di posta elettronica ovvero a mezzo lettera o fax.
La documentazione relativa ai progetti posti in discussione deve essere disponibile in visione ai membri della Commissione almeno 3 giorni prima della convocazione oppure, se disponibile su supporto informatico, potrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica.

Art.101
Ordine del giorno

Il Presidente predispone l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta, nel deve essere indicato l'elenco dei progetti sottoposti a parere.
I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi al protocollo e non appena completati di tutti gli elaborati eventualmente richiesti alla data successiva alla presentazione.

Art. 102
Validità delle sedute e delle decisioni

Affinché le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonché di un membro della Commissione.
Il Presidente può nominare un vicepresidente che lo sostituisca in caso di sua assenza o impedimento, fermo restando i requisiti prescritti dal precedente art. 89.
Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto di voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 103
Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione del paesaggio non sono pubbliche; se ritenuto opportuno a maggioranza dei membri, il Presidente potrà ammettere la partecipazione del solo progettista, ma limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva discussione ed espressione del parere.
Sarà consentito a chiunque ne abbia diritto prendere visione o richiedere copia dei verbali della Commissione, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti.

Art. 104
Verbalizzazione

Il Segretario assiste alle operazioni e alle sedute della Commissione per il paesaggio e redige apposito verbale.
E' data facoltà alla Commissione per il paesaggio di eseguire sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere; del sopralluogo viene redatto apposito verbale.
I verbali della Commissione devono essere sottoscritti dal Presidente, dai membri della Commissione presenti e dal Segretario; devono essere altresì sottoscritti nella forma sopraindicata tutti gli elaborati progettuali.

Art. 105
Rimborso spese

A titolo di rimborso spese, verrà riconosciuto ai componenti della Commissione, una indennità forfetaria stabilita dal Sindaco in sede di nomina.

Art. 106
Abrogazione di norme. Disposizioni finali

Con l'approvazione del presente regolamento, sono abrogate tutte le norme o provvedimenti precedentemente adottati in materia o comunque incompatibili con esso.
La Commissione per la Tutela del Paesaggio incardinata presso la Commissione edilizia ai sensi dell'art. 81 comma 5 della legge Regionale n. 12/2005 cesserà la propria attività a seguito della nomina della nuova Commissione istituita ai sensi del presente Regolamento.

COMITATO TECNICO CONSULTIVO

Art. 107
Costituzione del comitato tecnico consultivo

Viene istituito presso il Comune di Pozzolengo il Comitato Tecnico Consultivo.

Art. 108
Composizione

L'osservatorio per l'attività edilizia comunale è così composto:
- Sindaco o assessore delegato all'edilizia privata e urbanistica, con funzione di presidente;
- Tre (3) membri di riconosciuta competenza, sotto il profilo tecnico, in materia di progettazione edilizia e architettonica nonché in materia di urbanistica e di gestione territoriale, di cui un (1) esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20/02/1989 n. 6;

Tali membri sono nominati dalla Giunta Comunale e costituiscono il supporto tecnico, burocratico, facoltativo e non obbligatorio di consultazione:
- Il responsabile del servizio edilizia ed urbanistica ha funzione di relatore;

Art. 109
Nomina e durata

La nomina dei membri del Comitato Tecnico Consultivo, spetta all'organo competente in base alle norme statutari del Comune (Giunta Comunale o Sindaco).
I membri elettivi del Comitato durano in carica quanto l'organo che li ha eletti e restano in carica fino alla nomina dei successori, nei limiti della legge n. 444/94.
Non è ammessa la rieleggibilità dei componenti per più di due mandati consecutivi, mentre non sussistono limiti alla nomina purché vi sia almeno interruzione pari ad un mandato.

Art. 110
Casi di decadenza dei componenti

Possono essere dichiarati decaduti i membri che risultano assenti senza giustificazione per più di tre volte consecutive.
Il soggetto nominato in sostituzione del Commissario decaduto resta in carica per il restante periodo di durata dell'osservatorio per l'attività edilizia.

Art. 111
Comitato - attività

Il Comitato Tecnico Consultivo è un organismo collegiale tecnico dell'amministrazione comunale, preposto al monitoraggio dell'attività edilizia sul territorio, con particolare riferimento:
- all'attuazione del vigente piano di governo del territorio (P.G.T.)
- all'attuazione dei piani attuativi
- all'attività estrattiva
- agli interventi in zona agricola (piani di miglioramento agricoli, ambientali e agrituristici)

Tale comitato costituisce una garanzia di trasparenza dell'attività edilizia sul territorio comprese le opere pubbluche.

Art. 112
Comunicazioni

Il responsabile dell'area tecnica trasmette al Comitato Tecnico Consultivo prima del rilascio del Permessso di Costruire tutto ciò che riguarda l'attività edilizia che di seguito si elenca:
- Opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- Piani attuativi : Piani di recupero, piani di lottizzazione, piani integrati, ecc..
- Permessi di costruire per nuove costruzioni;
- Permessi di costruire per demolizione e ricostruzione;
- Permessi di costruire per ampliamenti;
- Permessi di costruire per restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia;
- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica;
- Permesso di costruire in sanatoria;
- Annullamento d'ufficio del permesso di costruire
- Rigetto di D.I.A. non conforme.

Art. 113
Convocazione

Il Comitato Tecnico Consultivo si riunisce ogni qualvolta il responsabile dell'area tecnica (che risulta essere il segretario) lo ritenga necessario.
La seduta è convocata dal Presedente o dal Segretario dell'osservatorio stesso. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite posta ordinaria o prioritaria, telefax e, laddove i tempi non lo consentono, tramite convocazione telefonica.
Al fine di garantire ai membri di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai membri la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in esame.

Art. 114
Ordine del giorno

Il presidente fissa normalmente l'ordine del giorno almeno 1 o 2 giorni prima della data della seduta. I progetti iscritti all'ordine del giorno sulla base della presentazione dei progetti medesimi.

Art. 115
Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile dell'area tecnica o addetto alla struttura competente, ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente o dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
Di ogni seduta viene compilato un verbale di presa visione con eventuali annotazioni e suggerimenti da custodire all'interno del fascicolo.

Art.116
Rapporto tra comitato tecnico consultivo e strutture organizzative comunali

Il Comitato Tecnico Consultivo può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
Il Comitato può riunirsi contestualmente con la Commissione del Paesaggio ed i relativi verbali sono redatti separatamente.
Il Comitato e la Commissione sono organi autonomi.

TITOLO 4

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E LE SUE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I
Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 117
Disciplina del verde su aree pubbliche o ad uso pubblico

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione, quali peculiari fattori di qualificazione ambientale.
L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve rispondere in modo esemplare alle finalità di miglioramento dell'ambiente urbano nel senso della sua piena godibilità e fruibilità e del rispetto dei caratteri tradizionali ed estetici dell'ambiente medesimo, all'interno di un disegno accuratamente progettato.
Qualsiasi intervento di formazione, sistemazione, ripristino o trasformazione di spazi pubblici o di uso pubblico esterni, deve essere realizzato con il fine di incrementare la superficie permeabile a verde, possibilmente alberata, con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, tesa principalmente a mantenere o ripristinare la massima permeabilità ed a consentire la più estesa ritenzione temporanea delle precipitazioni, nonché a garantire il miglioramento, o almeno il mantenimento, della piena efficienza della rete di convogliamento, smaltimento e recapito delle acque superficiali.
La scelta degli elementi vegetali utilizzabili riguarderà le specie autoctone o comunque adatte al luogo, ferma restando la possibilità di inserire anche essenze diverse nell'ambito di progettazioni specifiche di parchi e giardini.
Si distinguono:

Specie adatte per alberature stradali		
Pioppo cipressino	(Populus nigra var. italica)	indicato per le zone pianeggianti
Quercia rossa	(Quercus rubra)	anche se non autoctona, adatta per il bel portamento e la crescita molto rapida.
Bagolaro	(Celtis australis)	si adatta bene ai terreni sassosi, ghiaiosi e poveri
Platano	(Gen. Platanus)	nell'ultimo decennio è soggetto a grave fitopatia
Acero riccio	(Acer Platanoides):	per il bel portamento ed il rapido accrescimento si presta alla sostituzione delle specie autoctone.
Ippocastano	(Aesculus hippocastanum):	la caduta di frutti e semi maturi, può creare inconvenienti alle auto in sosta
Tiglio Ligustro	(Gen. Tilia)	i succhi resinosi che lascia cadere durante la fioritura lo rendono poco adatto alle zone di parcheggio e sosta.
Alberi adatti alla formazione di barriere		
Carpino bianco	(Carpinus betulus)	adatto per la notevole capacità di ributtare del ceppo
Acero campestre	(Acer campestre)	specie a lento accrescimento
Ornello	(Fraxinus ornus)	specie a rapido accrescimento
Biancospino	(Crataegus monogyna)	adatto alla formazione di siepi impenetrabili
Ciliegio canico	(Prunus mahaleb)	
Scotano	(Cotinus coggygria)	
Sanguinella	(Cornus sanguinea)	

Le quattro ultime specie ed altre ancora, sono arbusti tipici dei boschi della collina morenica.

Alberi adatti alla formazione di parchi e giardini (*oltre a tutte le specie precedenti*)		
Pioppo bianco	(Populos alba)	dalle caratteristiche foglie bianche
Carpino nero	(Ostrya carpinifolia):	ben si adatta ai terreni rocciosi e calcarei
Roverella	(Quercus pubescens	è uno degli alberi caratteristici dei boschi della collina
Olmo campestre	(Ulmus campestris o U. minor):	affetto da grave fitopatia, può essere sostituito con l'Olmo siberiano.
Frassino	(Fraxinus excelsior):	grande albero slanciato a chioma leggera
Acacia /Olivo		albero a chioma leggera

Sono inoltre adeguate numerose piante da frutto come ciliegi, mandorli e noci.

Art. 118
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

I progetti di opere pubbliche ovvero di opere di urbanizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva dovranno rispettare i criteri di seguito descritti.
La superficie della strade e delle piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni saranno definiti all'interno di repertori di soluzioni, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.
Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.
Gli interventi riguardanti le zone storicamente edificate dovranno attenersi alle prescrizioni di seguito descritte.
La pavimentazione tradizionale locale è costituita dall'acciottolato e/o porfido; i nuovi interventi pertanto dovranno privilegiare l'uso di tali pavimentazioni.
I materiali ammessi per superfici stradali sono i cubetti di porfido; per marciapiedi, piazze e cortili, oltre ai cubetti, i quadrelli di porfido, lastre di porfido posate ad opus incertum e coltellato di cotto posato a giunti stretti.
Per particolari soluzioni è consentito l'uso di marmi veronesi e bresciani in lastre.
Sono sempre consentite sistemazioni, anche a carattere provvisorio, con l'impiego del tappeto erboso e del ghiaietto.
Per quanto riguarda gli interventi pubblici sulla viabilità principale è consentito l'uso dell'asfalto; nelle vie dove attualmente permane la pavimentazione tradizionale ad acciotolato è vietata l'asfaltatura e sono consentiti solo interventi di manutenzione ed eventualmente di ripristino.
In presenza di sottoservizi impiantistici, i progetti dovranno tenere conto delle condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

- I proprietari dell’immobile sulla cui fronte sono stati collocati degli oggetti (tabelle, cartelli indicatori, numeri civici, piastrine, mensole e quant’altro...) non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
- nel caso in cui l’apposizione di un’insegna regolarmente autorizzata, comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall’A.C.;
- nel caso di riattamento, manutenzione o modificazione di edifici ai quali siano stati appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui al primo comma del presente articolo, l’esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza all’A.C. la quale prescriverà i provvedimenti opportuni; in tal caso il proprietario è tenuto a sue spese a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l’esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

- nell’ambito degli interventi di riattamento, manutenzione o modificazione degli edifici o di porzione di essi, qualora fosse tecnicamente possibile, l’A.C. può prescrivere che i tubi ed i cavi, siano collocati sotto l’intonaco o comunque in modo tale da non alterare l’aspetto della facciata;
- le spese necessarie per la realizzazione di tali interventi saranno a carico del proprietario dell’edificio per quanto riguarda le opere edilizie (spacchi per realizzare la traccia, fornitura dei tubi e ripristino dell’intonaco) e dall’A.C. per quanto riguarda l’adeguamento, la modifica od il ripristino dell’intonaco (spostamento o sostituzione di cavi e di tutti gli elementi costituenti l’impianto pubblico).

Art. 119
Illuminazione pubblica

I corpi devono essere costituiti da apparecchiature da terra e da muro, non essendo consentito installare nuovi impianti con il sistema a tirate attraverso strade e piazze.
In linea generale si dovranno adottare elementi di produzione attuale con tubi metallici tinteggianti con smalti resistenti e globi di vetro trasparente o di tipo opalino.
L'illuminazione degli spazi pubblici sarà preferibilmente standardizzata e ripetitiva.
L'inserimento di elementi riprodotti dai vecchi modelli di illuminazione a petrolio o a gas può essere considerato solo nel caso di apparecchiature d'epoca preesistenti e si tratti di eseguire sostituzioni o integrazioni.

Art. 120
Insegne e mezzi pubblicitari
(si fa riferimento al piano delle insegne in via di adozione)

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.
In ogni caso è vietata l’installazione di cartelli pubblicitari lungo le strade al di fuori dei centri abitati negli ambiti del territorio comunale soggetti a vincolo paesaggistico.
L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
Nei centri abitati il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
Sono da distinguere:

a) esposizione e dislocazione dei segnali stradali appartenenti alla serie disposte dalle norme nazionali;
b) coordinamento delle segnalazioni varie nei loro rapporti reciproci e con la segnaletica stradale.

Sono da adottare, al fine di consentire una maggiore efficacia delle comunicazioni:

- schemi distributivi unitari;
- supporti o espositori universali adeguabili alle diverse posizioni: lungo le vie, agli angoli, al centro di uno slargo, a terra, ad altezza variabile.

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;

- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato.
La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o privati interessati.
Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 121
Chioschi ed oggetti di varia utilità

Si tratta di una serie di attrezzature presenti nelle vie e nelle piazze: contenitori per rifiuti, bacheche, fioriere, cabine del telefono, chioschi per giornali, cassette per le lettere, ecc… (in tutte le loro forme, posizioni, materiali costitutivi, ingombri), da assoggettare ad autorizzazione.
Ferme restando le norme del Codice della strada, l'inserimento di questi oggetti, necessario, richiede:
alleggerimento della loro presenza limitandola allo stretto necessario;
sistematizzazione per forme, materiali, colori ed ingombri;
divieti assoluti di posizionamento in alcuni punti per opportunità estetica o per motivi di sicurezza della circolazione.
Sono da evitare oggetti costruiti con materiale povero e di facile deterioramento.

Art. 122
Passaggi pedonali

Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le prescrizioni del Codice della strada e con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
I relativi progetti (di opere pubbliche ovvero di opere di urbanizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva) disciplineranno la larghezza minima di tali passaggi, il dislivello massimo rispetto al piano carrabile e la pendenza massima nonché la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale.
A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.
Nelle zone a prevalente destinazione residenziale saranno individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Art. 123
Piste ciclabili

Il Comune promuove la realizzazione di piste ciclabili, individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
Le dimensioni e il calibro di tali percorsi dovranno essere individuati in relazione al traffico previsto in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso (larghezza non inferiore a mt. 1,50 se a senso unico e m 2,50 se a doppio senso).

I tracciati delle piste sono inseriti nel PGT e nei documenti di programmazione delle opere pubbliche nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Art. 124
Spazi porticati

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
Non dev'essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando interruzioni a causa di corpi di fabbrica privi di spazi porticati.
Le dimensioni minime di larghezza e di altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo adeguate condizioni di sicurezza e accessibilità.
Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio può essere prescritto, in sede di rilascio degli atti abilitativi, l'impiego di determinati materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

Art. 125
Occupazione degli spazi pubblici

1 Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Art. 126
Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo deve essere conforme alla direttiva del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e deve essere complementare, o almeno compatibile, con le destinazioni e le funzioni delle corrispondenti aree di superficie.
L'uso del sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico riguarda i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità e reti di trasporto.
Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

a) Ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette.
b) Illuminati artificialmente e/o naturalmente.
c) Identificati nel soprassuolo con adeguata segnaletica.
d) Conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione barriere, igiene e sicurezza antincendio.

Il Comune ha facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo del sottosuolo, alle quali devono uniformarsi i soggetti privati e pubblici interessati.
Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, in seguito alle manomissioni necessarie per la realizzazione, la modifica, il potenziamento e la manutenzione delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo, ove possibile e conveniente, cunicoli integrati multifunzionali, di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.

Art. 127

Reti di servizi pubblici

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.
In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
Ai fini di una razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici si rimanda alla Direttiva P.C.d.M. 03/03/1999.
Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.
Nelle zone A come definite dal PGT non è consentito l'impianto di nuove linee aeree e relative palificazioni di supporto; il Comune promuove il graduale interramento delle linee esistenti.

Art. 128

Volumi tecnici ed impiantistici dei servizi pubblici

I volumi tecnici e gli elementi impiantistici dei servizi pubblici e di interesse pubblico (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. Le cabine di trasformazione per l’alimentazione della rete di distribuzione all’utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e di copertura, purché rispettino le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade e dai fabbricati, nonché le soglie massime di impermeabilizzazione del suolo, previste dalle norme di attuazione del piano regolatore.
In casi particolari le cabine di cui al comma precedente possono essere collocate all’interno delle fasce di rispetto stradale, quando non vi siano ragionevoli alternative e soltanto per le zone e le fasce di rispetto nelle quali questa possibilità è prevista dalle norme di attuazione del piano regolatore.
Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione e sempre nel rispetto delle relative norme speciali.

Art. 129

Intercapedini e griglie di aerazione

Nella realizzazione di intercapedini con funzioni di servizio, poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, necessarie per l’illuminazione indiretta, per l’aerazione e protezione dall’umidità dei locali interrati, nonché per favorire l’accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo sia di natura urbanistica che amministrativa e tributaria, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli, con le ulteriori caratteristiche di cui al terzo comma dell’articolo 116.
La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II

Spazi privati

Art. 130

Accessi e passi carrabili

L’accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell’Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
L’accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50 e non superiore a m 6,50.
Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest’ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 5,00, al netto della larghezza del marciapiede.
L’uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico o vie di lottizzazione, deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 15,00 dagli angoli delle strade, da incroci o curve pericolose.
Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 5,00.
Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Art. 131

Parcheggi privati o di uso pubblico

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso privato, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
  - m 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia
  - m 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 metri e massimo di 9,50 metri;
- percorsi pedonali larghi almeno m 0,60 adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
  - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
  - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- tratti in piano lunghi almeno m 4,50 per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
- rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;

dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:

  - m 6,00 per l'accesso ai boxes;
  - m 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Art. 132

Spazi di attesa, sistemi automatizzati, collegamenti tra i piani

Nei parcheggi di cui ai commi precedenti devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcamento, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria (min. m 5,00).
E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficiente affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

Art. 133

Strade private

La costruzione di strade private è consentita nell’ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non adeguatamente urbanizzate, previa apposita convenzione che deve prevedere, oltre alle caratteristiche tecniche e geometriche conformi alle disposizioni vigenti, anche l’assunzione degli oneri di costruzione a regola d’arte e di adeguata manutenzione e pulizia, con particolare riferimento alla pavimentazione, alla segnaletica prescritta ed alle opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali o in altri recettori autorizzati.
Le caratteristiche delle strade sono definite dal PGT e dal piano della viabilità.

Art. 134

Allacciamento alla rete fognaria

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura.
E’ fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia.
Per gli immobili ubicati in “zona non servita”, come individuata nella planimetria della rete fognaria e delle zone servite, si applicano le vigenti disposizioni in materia di tutela delle acque dall’inquinamento.

Art. 135

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Negli immobili di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di prevedere cavidotti specifici per il passaggio delle reti di telecomunicazione conformi alle norme Uni e Cei pertinenti.
3. L’installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
   a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
   b) l’installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell’estetica e dell’ambiente;
   c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);

d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell’edificio;
e) sul disco dell’antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell’importatore;
f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della Legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
h) le antenne paraboliche installate all’esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l’armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

Art. 136
Recinzioni e cancelli

1. Ogni proprietà prospiciente su vie e piazze, deve essere regolarmente recintata verso il suolo pubblico.
1. Per le strade in piano, l’altezza massima della parte muraria della recinzione non deve essere superiore a cm. 80, mentre per le strade in pendenza, tale altezza massima non può superare cm. 100.
2. L’altezza massima delle recinzioni dei lotti edificabili non deve essere superiore complessivamente a cm. 200 .
3. Per quanto possibile, esse devono allinearsi ed avere le stesse altezze di quelle limitrofe, al fine di mantenere l’unità compositiva.
4. Sono ammesse deroghe solo in casi speciali giustificati o previsti da altre norme.
5. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso intonato all’ambiente e rispettare tutte le distanze dal ciglio della strada e dalle curve richieste dall’Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
6. Nella zona di tutela di bosco le recinzioni, ove consentite dalla legge e nel rispetto dei diritti di terzi, devono essere realizzate con paletti e sola rete metallica o metallica plastificata, senza muretto di sostegno e per un’altezza non superiore a mt. 2,00 dal piano campagna attuale.
7. Filo di ferro spinato e simili materiali laceranti, non si possono usare per recinzioni verso il suolo pubblico.
8. Le recinzioni sono soggette ad atto autorizzativo o D.I.A..
9. Gli ambiti di interesse storico architettonico sono assoggettati alle prescrizioni del Piano dell’Arredo Urbano.
10. In prossimità di incroci o curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico
11. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all’interno della proprietà.
12. Qualora l’accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il cancello a protezione delle proprietà può essere autorizzato nel filo della recinzione con sistema di apertura automatico del cancello stesso o della serranda che delimita l’accesso.
13. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
14. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione e di sicurezza secondo le norme vigenti in materia (D. L.vo 626/94).
15. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni che, rispettando l’altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Art. 137
Spazi inedificati od in disuso

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di arredo e decoro urbano. Gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico–sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisionali che, senza pregiudizio

della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare degrado igienico–sanitario e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario di disinfestazione o derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si provvede al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate e alla loro bonifica.
Il Comune può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt. 2,50 e non superiore a mt. 3,00 e aspetto decoroso.
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Comune provvede ad irrogare le sanzioni previste dal presente Regolamento e all’esecuzione d’ufficio in danno del contravventore in caso di reiterata inottemperanza.
Alle cave e sistemazioni agrarie, si applica la normativa specifica di settore.

Art. 138
Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.
Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile, anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.
Le superfici dei lotti non occupate da costruzioni in soprassuolo o sottosuolo devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%, come previsto dalle N.T.A. del P.G.T..
Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con le norme previste per gli spazi pubblici.
Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.
Sono definiti arredi per giardino per i quali non necessita preventiva autorizzazione alla loro collocazione quei manufatti che rispondano alle seguenti caratteristiche:

- non superino un’altezza utile media di ml. 1.80
- abbiano un’altezza massima di ml. 2.00
- non abbiano una superficie coperta maggiore di mq. 5.00
- siano realizzati in legno
- non siano ancorati al suolo con elementi fissi o getti di calcestruzzo

La sistemazione di tali arredi deve essere rispondente alle norme del Codice Civile ed avviene sotto la personale responsabilità del proprietario.
Sono inoltre consentiti previa autorizzazione, i pergolati realizzati con strutture lignee o metalliche, i quali non occupino una superficie superiore al 25% della s.l.p. residenziale e che non abbiano un’altezza superiore ai 2.40 ml, sempre nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 138.1
Strutture precarie esterne

Il collocamento di strutture precarie nelle aree esterne ai fabbricati (gazebo, casette in legno) è consentito purché tali strutture abbiano una superficie in pianta non superiore a mq 5.00 ed altezza massima di ml 2.00. Il loro posizionamento potrà avvenire anche direttamente a confine, previo accordo con i confinanti.

Art. 139

Toponomastica e segnaletica

Non è soggetto ad alcun assenso del Comune l'utilizzo di pareti di manufatti privati non prospicienti gli spazi pubblici, per l'apposizione di targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi o lapidi, purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999.
Il Comune può applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, indicazioni di sicurezza o di reperibilità relative ai servizi tecnologici.
Le indicazioni relative alla presenza di servizi tecnologici sono definite da modelli predisposti dal Comune.

Art. 140

Numeri civici

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi dagli spazi pubblici.
Il numero civico è collocato a fianco dell'accesso ed è mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
Il proprietario deve ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano

Sezione I

Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 141

Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di recupero e modifica di quelle esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani del territorio. Ad essi viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
Tutti gli interventi edilizi devono essere adeguati alle condizioni climatiche e devono rispettare i caratteri storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
Le pareti perimetrali degli edifici devono essere realizzate con materiali e finiture di ottima qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, devono determinare, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari di edifici e manufatti edilizi l'esecuzione di rivestimenti e finiture sugli stessi, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
In caso di mancato adempimento delle prescrizioni o dei provvedimenti di cui al presente articolo, può essere imposta al proprietario dell'immobile, con provvedimento motivato, l'esecuzione delle opere ritenute indispensabili a tal fine.
I provvedimenti di cui ai precedenti commi 6 e 7 devono indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno nel caso di ulteriore inadempienza.

Art. 142

Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime definita dalle norme di attuazione del piano regolatore e dalle norme sovracomunali, in sede di provvedimento amministrativo può essere imposta una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti continui rispetto agli edifici preesistenti.
Per comprovati motivi estetici o funzionali può essere richiesta la formazione di fronti unitari degli edifici, ovvero l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità alle fronti principali degli aggregati urbani.
L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che non risulti più conveniente, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali consolidati, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata rispetto allo stesso sedime stradale.
Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni quando questi prospettano su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 143

Spazi conseguenti ad arretramenti e misurazione distanze dalla strada

L'arretramento stradale è regolato dalle prescrizioni di legge, dal regolamento, dalle norme di attuazione e dalle indicazioni grafiche del piano regolatore, dai piani attuativi e relative convenzioni urbanistiche, dagli atti costitutivi di servitù pubbliche o private.

La distanza dal ciglio stradale, in presenza di rientranze dovute alla formazione di spazi di parcheggio o di piazzole per la collocazione di arredi e servi pubblici o di interesse pubblico, si misura sul prolungamento della linea che individua il ciglio stesso, senza tenere conto di tali rientranze.
L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, possibilmente filtrante. In ogni caso lo stesso deve integrarsi con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 144
Prospetti su spazi pubblici e privati

Art. 144.1
Altezza costruzioni

L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di Legge, dalla disciplina del P.G.T. e dei relativi strumenti esecutivi, dalle eventuali convenzioni e servitù, pubbliche e private, dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

Art. 144.2
Rapporto tra fronti e spazi pubblici

La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi pubblici di cui al precedente comma deve essere eseguita controllando che la proiezione delle fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione.
Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione delle fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico non interessate dalla proiezione delle fronti stesse può essere ammesso, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, alle seguenti condizioni:
- il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;
- la proiezione delle fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai 5/4 della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime.

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle NTA del P.G.T. ed eventuali convenzioni.

Art. 144.3
Rapporto tra fronti e spazi privati

La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi privati, di cui ancora al primo comma del presente articolo, deve essere eseguita controllando che:
- la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione;
- la distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non sia inferiore ai 5 m..

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle NTA del P.G.T. ed eventuali convenzioni.

Art. 144.4
Rapporto con spazi interni

L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui ai seguenti punti.
Sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica integrata, se del caso, dalla verifica analitica di cui alla norma sui cortili, per la quale la linea retta, inclinata di 50° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, e condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dai paramento esterno della fronte della costruzione su un

piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze aperte.
In alternativa è ammissibile eseguire la verifica di cui sopra con, se del caso, l'integrazione sopra rammentata, dimostrando che la proiezione equinoziale delle ombre della nuova costruzione e di eventuali soprastrutture non esce dalla superficie che va a formare il rapporto fra altezza e spazi interni o, comunque, non investe le fronti finitime per più di 4 ore complessive.

Art. 144.5
Rapporto tra fronti: soleggia mento

Il Comune può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto plani–volumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del P.G.T..
Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

Art. 144.6
Edificazione in fregio al confine

E' ammessa l’edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
- nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.G.T.;
- nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni dei precedenti commi, e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione anche in aggetto di fronti architettoniche compiute;
- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- recinzioni non superiori a m 3,00 o nei limiti stabiliti dalle N.T.A. del P.G.T.;
- cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Per le norme sulle distanze minime tra le costruzioni si rimanda alle ulteriori norme contenute nelle NTA del P.G.T.

Art. 144.7
Parapetti e simili

Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

Art. 144.8
Terrazze piane

Le terrazze piane sono consentite esclusivamente nelle zone residenziali di espansione e completamento alla condizione che siano organicamente inserite nel corpo di fabbrica.

Art. 145
Sicurezza degli sporti e delle aperture

I parapetti dei poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc., devono essere realizzati con materiali idonei a garantire la più assoluta sicurezza. Devono avere altezza non inferiore a cm 100 per i primi due piani fuori terra ed a cm 110 per tutti gli altri piani, e comunque secondo le normative vigenti.
Le finestre devono avere parapetti, sia pieni che trasparenti o misti, di altezza non inferiore a cm 90 per i primi due piani fuori terra ed a cm 100 per tutti gli altri piani.
La distanza tra le sbarre delle ringhiere e la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm 10.

Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l’interno degli edifici, fino all’altezza minima di tre metri dal marciapiede e fino all’altezza minima di quattro metri dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza. Anche in quest’ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto di entrambi i criteri richiamati.

Art. 146
Ombre portate

Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.
Devono essere infatti valutati gli apporti benefici in relazione alle condizioni di soleggiamento così come le condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti nei fronti a nord.
È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est–ovest sia inferiore a 30°.

Art. 147
Sporgenze ed aggetti

Gli aggetti su spazi d’uso pubblico sono sempre consentiti quando non superino una profondità di cm 10; oltre i m 4,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza solo dei marciapiedi e fino a cm 50 in arretramento dal filo esterno degli stessi, comunque con una sporgenza max di m 1,20; oltre i m 5,00 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, con sporgenza max di m 1,20. Nelle strade di larghezza inferiore a m 7,00 non sono mai ammesse sporgenze superiori a cm 10, mentre nelle strade comprese tra i m 7,00 ed i m 10,00 le sporgenze non possono superare la profondità di m 0,80.
Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli trasformati non sono ammesse condutture, canne fumarie e simili, sporgenti su spazio pubblico.
Le cornici di gronda possono sporgere sugli spazi pubblici per una misura massima pari ad 1/10 della larghezza stradale e con un massimo di m 1,00.
I serramenti prospettanti su spazi d’uso pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad una altezza inferiore a m 5,00 in assenza di marciapiede, ed ad un’altezza inferiore a m 3,00 in presenza di marciapiede.
Nel caso della presenza di fioriere o di alberi, i limiti degli aggetti devono essere considerati in relazione alla effettiva sporgenza del sistema vegetale pensile.
Nelle zone omogenee del centro storico e agricole, nonché per i fabbricati a tipologia rurale insistenti in zone diverse da quella agricola, non è ammessa la creazione di balconi a mensola così come di “tasche” ricavate nelle coperture a falda spiovente.
Nelle zone agricole non sono consentiti la realizzazione di balconi a mensola e terrazze a cielo libero.

Art. 148
Portici, gallerie, percorsi di uso pubblico

La pavimentazione di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici percorsi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita con materiale resistente e antisdrucciolevole, scelto nel rispetto delle caratteristiche consolidate nel contesto, riconosciuto idoneo dall’ufficio tecnico comunale e, nel caso di proprietà privata, mantenuta in perfette condizioni a cura e spese dei proprietari.
I portici e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell’edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
I portici e le gallerie devono essere illuminati anche da fonti luminose artificiali.
In nessun caso possono essere realizzati nuovi portici, gallerie o percorsi pubblici coperti, con larghezza inferiore a m 1,20 o altezza inferiore a m 2,70; sono ammesse restrizioni occasionali limitatamente alla presenza di ostacoli inevitabili.

Art. 149
Disciplina del colore

Ferma restando la possibilità dal parte del Comune di predisporre specifici progetti (c.d. “piani di colore e dell’arredo urbano”), nel presente articolo sono riportate norme riguardanti l’uso del colore che si devono intendere come guida, per gli interventi nelle zone omogenee definite dalle NTA del PGT, ma che tuttavia, filtrate dalla capacità propositiva ed ideativa dei progettisti, potranno essere validamente utilizzate anche negli interventi per le zone di completamento ovvero di nuova edificazione.
Il colore superficiale concorre con immediatezza a determinare il valore d'immagine degli edifici e la qualità degli ambienti sui quali essi prospettano.
Le colorazioni degli edifici devono prioritariamente essere scelte nella gamma delle “terre calde”, ed accostate secondo gli schemi riportati nei paragrafi seguenti.
L’autorizzazione a tinteggiature fredde od accostamenti non specificamente previsti dal presente Regolamento potrà essere rilasciata previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Art. 149.1
Tecniche tradizionali

Gli edifici vecchi e antichi escludono i prodotti che creano sulla superficie dell'intonaco una sorta di cartonatura di rivestimento, di colori fermi, senza vita e privi di trasparenza.
Le tecniche tradizionali di applicazione del colore sono

c) addizione della malta con polvere di mattoni o di marmo;
d) pigmentazione a impasto mediante inserimento di terre nell'intonaco o nel suo strato di finitura superficiale;
e) applicazione di pigmento naturale (terre disciolte in acqua e calce spenta) a pennello sull'intonaco bagnato oppure prima dell’essiccazione (questa tecnica è denominata affresco e consente l'inglobamento del colore nell'intonaco);
f) colorazione dell'intonaco asciutto con miscela di calce, acqua, terre naturali addizionate di collanti e leganti naturali o artificiali (colle naturali animali o vegetali, colle artificiali derivate dalla cellulosa, resine sintetiche in misura non superiore al 10%);

pittura al silicato di potassio (il prodotto tende a comportarsi come l'affresco, creando in superficie una pellicola vetrosa)
prodotti a base di silossanici.
Le modalità di stesura sono le seguenti (per la colorazione a base di calce):

g) stesura a pennello con due passate (la prima mano a tinta più chiara) e una terza passata di fissaggio con soluzione acquosa di silicato di potassio o collante (Vinavil, Primal o altro);
h) prima passata a pennello, seconda a straccio (cenciatura) più o meno fitto e passata finale con soluzione fissante al silicato o collante;
i) applicazione a pennello con lavorazione incrociata per garantire mobilità allo strato;
j) due passate di colore al silicato o silossanico utilizzando le tecniche di stesura di cui ai punti precedenti.

Art. 149.2
Rivestimenti plastici e graffiati

E' sempre vietato l'impiego di rivestimenti plastici e graffiati, ad esclusione delle nuove costruzioni ove è consentita l’applicazione del rivestimento “a cappotto”.

Art. 149.3
Definizione colori

I valori cromatici di riferimento sono dati dalla calce dalle terre colorate, dai marmi veronesi e dal cotto di argilla, con esclusione dei contrasti forti.
I toni dei colori sono tradizionalmente tenui: grigi, rosati, biancastri, terra di Siena, ricavati da pigmenti naturali o da prodotti industriali scelti.
Definizione della denominazione dei colori:

Biancastro, tinta bianca “sporca” che può tendere verso il grigiastro o il giallastro a seconda degli ingredienti con i quali è formata. Può anche avere tonalità verso il beige o un vago nocciola. La sua forza è tuttavia nella base bianca, alla quale viene conferita una "tendenza" per meglio calibrarla e adeguarla al contesto in cui si trova; il fine della leggera coloritura di tendenza è dunque quello di smorzare lo stacco netto del bianco nei confronti di altra tinta e di armonizzare la vicinanza.
Grigio, idealmente deve essere il risultato della mistura di bianco e nero, cioè assolutamente privo di tendenze rossastre o azzurrastre. E' un tono di colore ovviamente leggero, non cupo né forte e deve potersi armonizzare completamente con i rosa, i verdi, i paglierini, gli azzurri.
Paglierino, si vogliono comprendere qui i toni del giallino neoclassico, dell'avorio accentuato della sabbia tufacea, dell'oro chiaro, secco adeguabile a tanti accostamenti .
Rosa, comprende una gamma ideale di rosati, da poco oltre la soglia del bianco ai rosa più consistenti, più o meno aranciati sino al colore della malta di coccio pesto e alla tinta idealmente media del mattone. Colore asciutto, morbido, contenuto nelle sfumature sebbene ricco di rimandi.
Beige/Nocciola, toni chiari, dal sabbia al tortora al caffellatte; colori comunque asciutti, precisi pur nella leggerezza dell'impasto. Da accordarsi bene ai verdini secchi, da risaltare a sufficienza coi biancastri e gli azzurrastri, da far buon gioco con i rosa.

Art. 149.4
Schemi di accostamento

Al di là dello schema per l'accostamento dei colori, qui fornito di seguito, soprattutto a scopo indicativo ed esortativo, vi sono dei punti fermi ormai acquisiti per quanto riguarda la cultura della coloritura in edilizia storica (vecchia, antica, monumentale):rispetto per lo schema stilistico della facciata; rispetto per l’espressività materica della facciata stessa; rispetto anche per la sensibilità attuale verso i colori ed i loro accostamenti.

Schema per l’accostamento dei colori		
Pareti	**Rilievi**	**Serramenti**
aranciati tenui	----------	-----------
beige/nocciola	biancastro grigiastro rosa	verde grigio nocciola
mattone	biancastro grigiastro beige	grigiastro grigio beige/nocc.
rosa	biancastro grigio beige	grigio beige verdino
paglierino	biancastro grigiastro beige	verdino beige/nocc.
grigio	biancastro beige rosato	beige/nocc.
biancastro	grigiastro rosa beige	grigio verdino beige/nocc

La coloritura monocromatica é ammessa solo per gli edifici privi di parti in rilievo o fortemente anomali.
Per tutti gli altri edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo o comunque diversificati, la colorazione policroma è obbligatoria per consentire la piena leggibilità della facciata stessa.
La colorazione per edifici adiacenti sarà sempre diversificata , per mantenere ed evidenziare le caratteristiche architettoniche e l'individualità di ciascun edificio.
La colorazione di una facciata appartenente a più proprietari dovrà essere eseguita uniformemente e contemporaneamente.
Non è consentito tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio.
Non è consentita la tinteggiatura di pietre naturali o altri materiali a vista costituenti elementi decorativi originari della facciata.
Per la colorazione delle parti in ferro in linea di massima si adotterà il colore dei serramenti scurendolo adeguatamente con la aggiunta di colore nero. Le zoccolature e le decorazioni costituite da bugne a malta, dovranno riprendere le tonalità di colore delle parti in pietra.

Art. 149.5
Violazioni

Per le violazioni delle norme di cui al presente articolo, sono applicate le sanzioni previste dalla legge 47/85 e, in mancanza, dal presente Regolamento.

Art. 150
Disciplina dell’uso dei materiali di finitura

In generale vale la premessa del precedente art. 148.

Art. 150.1
Intonaci

Nei casi d'intervento di ripristino degli intonaci, saranno conservate le parti che non richiedano con evidenza il rifacimento.
La malta da applicare sulle murature antiche e vecchie esclude sempre il cemento, impiega di norma la calce spenta e cautamente e non di frequente la calce idraulica, non adotta la sabbia finissima.
La malta sarà resa idrofuga con appositi additivi da impiegarsi senza polvere di cemento.
Comunque, anche in caso di uso di calce idraulica, dovranno essere adottate le seguenti tecniche di applicazione della malta:

- esclusione della lisciatura – schiacciatura ottenuta con frattazzi di plastica o altro;
- abolizione dell'intonacatura a forte spessore tesa a livellare a perfezionare la naturale irregolarità della muratura dell'edilizia storica;
- l'intonaco sarà mantenuto ed esteso a tutte le porzioni di muro, compresi architravi, archivolti, spigoli antichi, tracce di antiche aperture;
- nei rappezzi di vecchi intonaci si dovrà analizzare la composizione della vecchia malta al fine di accordarvi la composizione della nuova.

L'intonaco più simile a quello tradizionale è composto da calce, sabbia (di fiume e di cava per ricavare differenti effetti dati dalla diversa granulosità) e acqua, a volte con aggiunta di coccio pesto, gessi argillosi, polveri di marmo per renderlo più resistente.
Le tecniche storicamente utilizzate fino ad oggi sono:

a) intonacatura a strato sottile a formare una semplice protezione della muratura, ottenuta stendendo con la cazzuola la malta di connessione e di allettamento debordante dai sassi;
b) malta di calce tirata a frattazzo di legno senza tiratura con la staggia e senza stabilitura;
c) finitura dell'intonaco con stabilitura fine;
d) finitura dell’intonaco con scialbatura (calce sciolta in acqua);
e) malta bastarda con o senza stabilitura fine;
f) intonacatura a rustico o grottesco, mista di sabbia e ghiaino, calce ed acqua (utilizzata per le zoccolature degli edifici).

Non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati o che comunque lo siano chiaramente stati in passato; sono ammessi, in casi particolari, applicazioni di intonaco sulle murature in sassi mediante rasatura
L’intervento di ripristino degli intonaci deve essere realizzato su tutti i fronti degli edifici, compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

Art. 150.2
Serramenti

Porte, portoni, scuri, griglie o persiane, telai, sono tra i complementi di maggiore spicco della facciata.
Saranno realizzati in legno e dipinti a smalto, oppure materiali alternativi che simulano il legno, i colori saranno accordati a quelli della facciata, conformemente alla tabella dei colori di cui al precedente art. 141.
E' sconsigliato l'uso di serramenti in legno a vista più o meno trattato.
Gli accessori in ferro saranno opportunamente inseriti nel telai e preferibilmente dipinti nello stesso colore del serramento stesso; è vietato l'uso di parti in ferro di tipo falso rustico, falso ottone o comunque evidenziate con colore diverso dal serramento stesso.
Gli infissi esterni saranno del tipo a scuro o griglie con stecche poligonali come quelli tradizionali.
I doppi telai alle finestre sono consentiti purché realizzati in legno, come le finestre.
Nel caso di preesistenza di finestre con avvolgibili, porte e portoni in alluminio o altri componenti inadeguati, questi dovranno essere rimossi e sostituiti con elementi idonei in occasione di interventi

edilizi. Non sono consentiti i serramenti in alluminio anodizzato o con materiale plastico, nelle zone individuate nel P.G.T. come CS (centro storico) ed NS (nucleo storico).

Art. 150.3

Finiture e decorazioni

Portali ornamentali, balconi, parapetti, inferriate, ornamenti, decorazioni pittoriche ed a rilievo, fasce, saranno rispettati nelle loro forme e dimensioni, ne sarà mantenuta la consistenza materica con puliture che non ne intacchino la sostanza, né saranno attuati consolidamenti che ne alterino la struttura chimico – fisica o comunque interventi che ne snaturino l'aspetto.
Sono da evitare sabbiature e acidi per quanto riguarda elementi in legno, cotto e pietre naturali e saranno invece adottati prodotti adeguati comunque non distruttivi e verniciature protettive. con materiali di provata efficacia e ad azione reversibile.
Sono da evitare demolizioni, aggiunte, completamenti e ampliamenti arbitrari.

Art. 150.4

Decorazioni architettoniche di pregio

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli affreschi, le decorazioni pittoriche, i bassorilievi, gli altorilievi, le chiavi di volta, i portali, i reperti evidenziati da precedenti interventi di restauro e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma e interesse storico, ancorché collocato nelle parti interne delle costruzioni, non può essere asportato, spostato e comunque modificato senza la preventiva autorizzazione comunale e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.

Nel caso di demolizione o di trasformazione edilizia e funzionale delle costruzioni, il Tecnico comunale prescrive che gli oggetti sopra menzionati, anche se di proprietà privata siano convenientemente collocati nella nuova costruzione o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e che vengano effettuati tutti i rilievi o calchi opportuni nell’interesse della cultura pubblica.

Nel caso di preesistenza di bancali, davanzali, spalle di finestre, rivestimenti e zoccoli in marmo di recente applicazione e chiaramente estranei , oltre che incongrui rispetto al complesso dell'edificio, questi dovranno essere rimossi e sostituiti con elementi più idonei.

Art. 150.5

Manti di copertura e tettoie

Il manto di copertura dei tetti, ad eccezione degli edifici produttivi, potrà essere costituito da coppi tradizionali, tegole finto coppo (ad esempio marsigliesi in cotto o cemento smaltato).
Nelle zone individuate nel P.G.T. come CS (centro storico) ed NS (nucleo storico) sarà consentito l’utilizzo di coperture esclusivamente in coppi tradizionali.
Non è consentita la realizzazione di tettoie o gronde di protezione delle finestre e delle porte d'ingresso degli edifici sporgenti rispetto al filo di facciata sullo spazio pubblico; per gli ingressi si potrà ricorrere alla tradizionale soluzione del portone cieco esterno e della porta a vetri più interna.
La realizzazione di coperture piane è consentita esclusivamente negli edifici a destinazione commerciale e produttiva.

Art. 150.6

Canali di gronda

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere preferibilmente in rame.
La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti la pubblica via, dovrà essere posizionata sottotraccia per m 3,00 dalla quota del marciapiede; in caso di presenza di paramenti di

facciata o di murature che non consentano la collocazione sottotraccia, la parte terminale sarà realizzata in ghisa per almeno cm 150.

Art. 150.7

Tende esterne

Le tende esterne potranno essere applicate solo al piano terra ed a servizio delle vetrine; esse non dovranno occultare gli elementi architettonici di facciata e la segnaletica, dovranno avere colori tenui ed uniformi in accordo con i colori della facciata dell'edificio.
Nello stesso edificio tutte le tende dovranno essere uniformate per forma, materiale e colore.
Le tende potranno essere applicate solo nei casi dove le dimensioni della sede stradale lo consenta.

Art. 150.8

Targhe

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni dovranno essere uniformate (materiale, misura, colore), collocate ordinatamente ed esteticamente in posizione idonea, senza occultare o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio.
Nel caso di pluralità di oggetti, essi saranno collocati unitariamente sul fronte dell'edificio attraverso appositi sostegni.
Per le dimensioni delle targhe si consigliano i formati UNI A/3, A/4, A/5, A/6.

Art. 150.9

Vetrine

In ogni edificio le vetrine saranno uniformate escludendo materiali estranei o incompatibili con le caratteristiche delle facciate, con preferenza per il legno ed il ferro; è vietato l'utilizzo della plastica.
Anche le chiusure di protezione esterna (serrande o cancelli) dovranno essere uniformate per materiali e colori.

Art. 150.10

Insegne

Le insegne saranno poste prevalentemente nel vano della vetrina e non dovranno occultare elementi architettonici di facciata né essere applicate sporgenti a parete.
Nelle zone di pregio ambientale e storico sono consentite le insegne a bandiera solo per gli esercizi di pubblico interesse (farmacie, alberghi, ristoranti), e potranno essere applicate solo nei casi ove la dimensione della sede stradale lo consenta.
Nelle lunette sopraporta non potranno essere collocate insegne.

Art. 150.11

Cassette postali

Le cassette della posta private saranno poste sulla recinzione dei cortili oppure inserite all'interno del portone d'ingresso; in ogni caso è vietata l'installazione di cassette a muro di tipo falso antico e l'utilizzo di cassette in acciaio o plastica sporgenti dal filo di facciata o dai portoni.
Possono essere realizzate apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassette della posta).

Art. 150.12

Macchine distributrici

Non è consentita l'installazione nella zone storicamente edificate di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo (sigarette, caramelle, etc.), fatta eccezione per quelli inseriti nelle nicchie esistenti.

Art. 150.13
Reti ed impianti

Le reti elettriche, telefoniche, acqua e gas saranno alloggiate in tracce nella muratura, evitando percorsi esterni lungo le facciate (per quanto riguarda il gas le tracce saranno aperte, senza che le tubazioni sporgano dal filo della facciata).

Art. 150.14
Contatori

I contatori di energia elettrica, gas ed acqua dovranno essere ubicati sui fronti secondari o sui muretti di recinzione; essi saranno posti in nicchie appositamente predisposte e schermate con sportelli apribili in ferro verniciato o finiti ad intonaco. Per gli immobili di particolare pregio, l'Ente gestore dovrà valutare l'opportunità di installare detti apparecchi all'interno delle unità immobiliari.

Art. 150.15
Campanelli

L'installazione di campanelli e citofoni dovrà avvenire nella spalla interna del vano porta d'ingresso. Possono essere realizzate apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli). Nelle unità plurifamiliari si dovrà prevedere un unico impianto.

Art. 150.16
Canne fumarie

E' vietata la costruzione di canne fumarie applicate all'esterno delle murature.

Art. 150.17
Comignoli

E' vietato l'utilizzo di comignoli prefabbricati in cemento nelle Zone ritenute di pregio ambientale.

Art. 150.18
Antenne

Per quanto riguarda le antenne, dovrà essere posta particolare attenzione alla loro collocazione, in quanto elementi di forte impatto visivo.
Le antenne e parabole riceventi della televisione possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni su balconi o terrazze che non siano di copertura.
Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari; negli edifici plurifamiliari dovrà essere previsto un unico impianto per tutte le unità immobiliari.
Le antenne e parabole riceventi della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
Antenne e parabole riceventi della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico–artistico. **Nella zona Castello è vietata la installazione di parabole di qualsiasi dimensione.**
L'installazione di antenne o impianti di telecomunicazione e per la televisione o stazioni per la telefonia cellulare sono subordinate alla valutazione dell'effettivo stato dei luoghi, all'esistenza di civili abitazioni poste in prossimità dell'impianto, al nulla-osta dell'A.S.L. per quanto concerne la conformità al Regolamento d'Igiene ed al rispetto dei parametri imposti dal Decreto Ministeriale n. 381/1998, nonché alle conformità delle N.T.A. del P.G.T. E' comunque vietata la installazione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, chiese e relative pertinenze. E' vietata l'installazione di tali impianti sugli edifici in genere.

Art. 150.19

Condizionatori, pannelli solari, pompe di calore, ed altri impianti tecnologici

La collocazione all'esterno delle apparecchiature di refrigerazione, riscaldamento aria e acqua, condizionamento o impianti tecnologici simili, dovrà essere definita in modo preciso in sede progettuale per minimizzarne l'impatto visivo.
Particolare attenzione dovrà porsi nell'installazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante; quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori nel caso questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio; quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura; quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
Dette installazioni sono ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Art. 150.20

Violazioni

Per le violazioni delle norme di cui al presente articolo sono applicabili le sanzioni prevista dalla Legge 47/85 o quelle del presente Regolamento.

Art. 151
Uso dei materiali di finitura

I criteri di riuso, recupero e integrazione dei materiali di finitura devono essere desunti, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dall'allegato A alla D.G.R. 25 settembre 1998, n. 6/38573.

Sezione II
Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 152
Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

I proprietari degli edifici sono tenuti a mantenere l'intera unità edilizia di propria competenza in stato di buona conservazione in relazione al decoro ed alle caratteristiche dell'ambiente, eseguendo i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricoloritura delle facciate, delle parti comuni praticabili, delle coperture, delle pavimentazioni dei cortili, delle aree sistemate a verde e delle recinzioni, secondo le forme di intervento compatibili con il presente Regolamento Edilizio.
Quando le facciate, le parti comuni praticabili, le coperture o le recinzioni, di una costruzione siano indecorose o presentino uno stato di pericolo per la pubblica incolumità e di disagio per gli abitanti, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al comma precedente, indicando le modalità di esecuzione dei lavori, termini di inizio e di ultimazione degli stessi.
Nel caso in cui il proprietario non provveda, il Comune può:
comminare una sanzione come previsto dal presente Regolamento
eseguire d'ufficio i lavori recuperando le spese relative mediante le disposizioni di legge vigenti.

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I
Requisiti di comfort ambientale

Art. 153
Qualità dell'aria negli spazi confinati

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato dev'essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici e morfologici di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime, e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili
Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Art. 154
Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto, inoltre, del loro eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.
Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate regolarmente l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla presenza di apparecchi a fiamma libera.
L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa, nonché di superfici finestrate apribili, collocate in tutti gli spazi di abitazione, nella misura non inferiore al 12,5%, pari ad un ottavo della superficie utile di pavimento degli spazi medesimi, determinata con i criteri di cui al successivo articolo 156.

Art. 155
Illuminazione naturale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
L'obiettivo della ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.), devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio (bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc.)
In tutti gli spazi di abitazione dev'essere assicurata la visione verso esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5%, pari ad un ottavo della superficie di pavimento dello spazio abitativo servito.
Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale, misurata in luce architettonica (vuoto di progetto).
La superficie finestrata inclinata si considera equivalente a quella verticale, purché l'inclinazione sia in favore di luce.
Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate, compresi i sistemi di riflessione e trasporto di luce, sono consentite per l'illuminazione naturale degli spazi accessori e di servizio, ovvero per integrare l'apporto di illuminazione naturale nei locali con profondità superiore a quelle che seguono, fermo restando l'obbligo di ventilazione di cui agli articoli 146 e 147,
I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra, misurata dal pavimento.
E' ammessa una profondità maggiore, comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra, misurata dal pavimento, a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata.
Per quanto qui non indicato si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene, in particolare l'art. 3.4.10 che individua e disciplina i locali che possono fruire di aero-illuminazione solo artificiale.

Art. 156
Illuminazione artificiale

Ogni spazio edificato nel quale sia prevista la presenza di persone, anche se temporanea, dev'essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un livello di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Art. 157
Controllo del soleggia mento

Al fine di assicurare un livello minimo di soleggiamento le nuove abitazioni, escluse quelle ricavate dal recupero o dalla trasformazione di spazi esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento, è vietata la realizzazione di unità abitative che abbiano affacci soltanto verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est - Ovest sia inferiore a 30 gradi sessagesimali.

Art. 158
Comfort igrotermico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
Le temperature di progetto degli spazi interni abitabili di norma non dovranno superare i 20°C., né essere inferiori a 18°C.
Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono presentare fenomeni di condensa superficiale nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto.
Gli interventi di recupero delle murature esistenti devono essere realizzati in modo tale da smaltire eventuali condensazioni interne nel bilancio di accumuli della condensa estate - inverno, senza che si alterino le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
Dovrà in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Art. 159
Comfort acustico

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue, il tutto in ossequio alla Legge 26/10/1195 n. 467, e Legge Regionale 10/08/01 n. 13.
I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono essere verificati per quanto concerne:

a) Rumorosità proveniente da ambiente esterno.
b) Rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti.
c) Rumori da calpestio.
d) Rumorosità provocata da ed apparecchi tecnologici dell'edificio.
e) Rumorosità provocata da attività contigue.

Per quanto attiene ai parametri di insonorizzazione si fa riferimento alla normativa nazionale.

Sezione II

Requisiti spaziali

Art. 160

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Per le caratteristiche dimensionali degli alloggi si rinvia a quanto previsto dal regolamento locale d'igiene, artt. da 3.4.1 a 3.4.7
Per i requisiti di dettaglio dei bagni, delle cucine e degli spazi di cottura si rinvia agli artt. 3.4.22, 3.4.70, 3.4.71 e 3.4.72 del già citato regolamento locale d'igiene.

Art. 161

Cortili, cavedi, patii

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 162

Spazi di cantinato e sotterraneo

Si considera seminterrato o sotterraneo, rispettivamente, il locale che per una parte o per tutta la sua altezza si trova sotto il corrispondente punto di spiccato dell'edificio rispetto al piano di campagna o al marciapiede perimetrale.
I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente regolamento di igiene.
I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 163

Box ed autorimesse

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.
Si rimanda al Regolamento di Igiene (Titolo III).

Sezione III
Requisiti funzionali

Art. 164
Dotazione di servizi

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari è disciplinata dal Regolamento di Igiene (Titolo III) in relazione al prevedibile numero di utenti.
È lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Art. 165
Spazi di cottura

Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati. In ogni caso devono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.
Si rimanda a quanto previsto dal Regolamento di Igiene (Titolo III).

Art. 166
Flessibilità distributiva – fruibilità

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.
Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.
I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere i serramenti esterni dotati di parti trasparenti ad altezza d’uomo.
I locali destinati ad uffici devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d’uomo, con l’esterno.
Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dagli agenti atmosferici.

Art. 167
Flessibilità impiantistica

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali od orizzontali accessibili.

Art. 168
Accessibilità

Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

CAPO V
Realizzazione degli interventi

Sezione I
Disciplina delle opere

Art. 169
Requisiti delle costruzioni

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità di ogni ordine e grado, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Art. 170
Richiesta e consegna dei punti fissi

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le demolizioni/ricostruzioni, alla domanda di concessione/autorizzazione ovvero alla DIA dovrà essere allegato un elaborato grafico che riporti i punti fissi che individuano la linea di confine con il suolo pubblico ed i capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
La dislocazione sul terreno della costruzione dovrà essere contrassegnata mediante picchetti o segnalatori in conformità con le previsioni di progetto.
L'elaborato grafico sarà firmato dal Progettista che assume la responsabilità di quanto riportato.
Detto elaborato sarà restituito dall'Ufficio Tecnico Comunale debitamente vistato come allegato alla concessione/autorizzazione.
In caso di D.I.A. vale l'asseverazione.

Art. 171
Inizio lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al servizio edilizia privata con un anticipo di almeno cinque giorni.
I lavori relativi ad interventi edilizi approvati con autorizzazione o concessione devono avere inizio nel termine indicato nei relativi atti abilitativi, e comunque entro un anno dalla data del loro rilascio.
Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata la denuncia di inizio attività possono avere inizio trascorsi almeno trenta giorni dalla data di deposito della stessa e di dichiarata ammissibilità ai sensi del precedente articolo 46. Devono comunque avere inizio entro un anno dallo scadere dei predetti venti giorni.
Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985 possono avere inizio il giorno successivo a quello del suo deposito e della relativa dichiarazione di ammissibilità. Devono comunque avere inizio entro un anno dalla data di dichiarata ammissibilità.
Il mancato inizio dei lavori entro i termini ultimi rispettivamente indicati ai precedenti commi 3 e 4, per le denunce di inizio attività e le comunicazioni, comporta l'automatica decadenza del titolo abilitativo, per il quale non è consentita alcuna proroga. La decadenza è dichiarata dal responsabile del provvedimento alla scadenza del termine ultimo di cui sopra ed è immediatamente comunicata agli interessati a cura del responsabile del procedimento.

Art. 172
Ultimazione dei lavori

Per tutti gli interventi edilizi i lavori devono essere ultimati entro i seguenti termini, distinti in relazione al titolo originario che ne ha legittimato l'esecuzione:

a) Autorizzazione edilizia e concessione edilizia gratuita: tre anni dalla data di notifica dell'atto al titolare.
b) Concessione edilizia con contributo: tre anni dalla data di notifica, al titolare della concessione, dell'avviso di avvenuta emanazione.
c) Denuncia di inizio dell'attività edilizia: tre anni a decorrere dal giorno successivo alla scadenza dei venti giorni successivi al deposito della denuncia, dichiarata ammissibile.
d) Comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della legge n. 47 del 1985: tre anni a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito della comunicazione, dichiarata ammissibile.

I lavori si considerano ultimati quando gli spazi costruiti o recuperati sono idonei per la richiesta del certificato di abitabilità, quando cioè i muri sono convenientemente prosciugati, non sussistono cause di insalubrità e l'edificio o la sua porzione sono completi e funzionali per la destinazione assegnata.
Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per un ulteriore periodo non superiore a quello originariamente concesso, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
La mancata ultimazione dei lavori, nei termini sopra indicati, comporta la decadenza del relativo titolo per la parte non ultimata.
L'esecuzione dei lavori per i quali è venuto meno il titolo originario è subordinata a nuovo titolo, conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua formazione.
L'eventuale onerosità del nuovo titolo deve essere definita secondo i seguenti principi:

a) Se le parti non ultimate sono costituite da interi spazi non realizzati, sia in termini di volume che di superficie, il contributo viene determinato applicando alla porzione non ultimata i parametri e le aliquote vigenti al momento del rilascio della nuova concessione, dedotti gli importi versati in origine per i medesimi spazi.
b) Se la mancata ultimazione non riguarda superfici o volumi non costruiti ma soltanto categorie di lavori non eseguite (tavolati, intonaci, impianti e così via), la nuova concessione sconta un nuovo contributo soltanto quando tali categorie di lavori configurano un intervento riconducibile alla "ristrutturazione edilizia", come definita dall'articolo 31, primo comma, lettera d), della legge n. 457 del 1978, determinato con i criteri previsti per gli interventi su edifici esistenti, dedotti anche in questo caso gli importi versati in origine per i medesimi spazi.

Art. 172.1
Interventi non ultimati

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto.
Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetto ad autorizzazione esplicita.

Art. 173
Disciplina del cantiere

Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione edilizia o autorizzazione o comunicazione o denuncia, del titolare di essa, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori;
b) nel cantiere deve essere depositata, per tutta la durata dei lavori, una copia del progetto in corso di realizzazione, a disposizione degli agenti e degli altri soggetti legittimati ai controlli;
c) i cantieri, così come le costruzioni allestite provvisoriamente all'interno degli stessi, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge ovvero dal regolamento di igiene. Quando è prevista la realizzazione di

alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dallo stesso regolamento di igiene;

d) gli impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati, ove possibile, alle reti comunali. In caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

e) è vietato usare acqua dei canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo surroghi;

In caso di violazione delle disposizioni contenute nelle lettere c), d), e), può essere ordinata, con provvedimento motivato e con riferimento a condizioni che possano pregiudicare la sicurezza o la salute degli addetti, la sospensione dei lavori, per il tempo necessario alla eliminazione di tale pregiudizio.

Art. 174

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Primà di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, l'interessato deve, previa denuncia ed autorizzazione del Comune, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dall'UTC.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso durante l'orario dell'illuminazione pubblica.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,00 e risultare non trasparenti.

L'interessato, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune, ovvero all'Ente interessato, formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero acceso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'interessato ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi con analoghe misure protettive idonee assicurare l'incolumità e la salute.

Art. 175

Sicurezza del cantiere

Fermo restando quanto previsto dalle norme vigenti (D.Lgs 494/96 e successive modifiche ed integrazioni) e dal Regolamento di Igiene, i cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità degli operatori del cantiere e dei cittadini che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

I cantieri dovranno essere dotati di tutte le attrezzature previste dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'A.S.L. e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione.

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Tecnico comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente e salve le sanzioni previste dalle vigenti norme.

Nel corso dei lavori interessanti edifici parzialmente occupati devono essere messe in atto le misure idonee a tutelare gli occupanti.

Particolare cura dovrà essere rivolta alla produzione ed all’eventuale trattenimento delle polveri nei cantieri che interessano direttamente spazi pubblici.

Per quanto riguarda il rumore si rimanda alle specifiche norme di legge ed al Regolamento di Igiene.

Art. 176
Scavi e demolizioni

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti; dovrà essere consentita, salvo specifica concessioni, la continuità del traffico negli spazi pubblici ed in particolare in quelli stradali; ove risulti necessaria l’occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione al Comune o all’Ente interessato.

Nelle opere di demolizione i materiali devono essere incanalati in condotti chiusi ed all’interno del cantiere per essere poi trasportati alle pubbliche discariche ovvero riutilizzati nell’ambito del cantiere stesso se consentito.

Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno si dovrà preventivamente ottenere l’assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Art. 177
Conferimento dei materiali di risulta

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l’eventuale riutilizzo del materiale risultante dall’attività edilizia, sono soggetti alle vigenti norme di carattere igienico sanitario ed in materia di gestione rifiuti.

Art. 178

Rinvenimenti

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati dal Direttore dei Lavori alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione tempestiva all'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nullaosta della Soprintendenza Archeologica.

Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

In caso di rinvenimenti di materiali tossici o pericolosi, il Direttore di Lavori deve darne immediata comunicazione al Tecnico comunale.

CAPO VI

Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto, risparmio idrico ed energetico

Art. 179

Installazioni di sicurezza per l’accesso ai luoghi elevati

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d’uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione della copertura su edifici esistenti.
2. Negli elaborarti grafici a corredo del progetto edilizio (P.d.C./DIA) devono essere evidenziate tutte le informazioni necessarie alla corretta valutazione dei dispositivi posti a prevenire le cadute dall’alto.

Art. 180

Accesso alla copertura

1. L’accesso ai luoghi elevati deve avvenire in condizioni di sicurezza.
2. Gli edifici destinati a civile abitazione devono essere muniti di idonei manufatti tali da consentire l’accesso alla copertura.
3. Gli edifici con destinazione diversa da quella indicata al comma 2 (ad. Es. commerciale, direzionale, industriale/artigianale, agricolo, ecc) laddove non fosse possibile realizzare l’accesso alla copertura mediante passaggi interni all’edificio o con manufatti fissi esterni, dovrà essere descritta negli elaborati grafici posti a corredo della pratica edilizia una diversa modalità di accesso alla copertura che minimamente preveda:
   l’attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabatello, scale aeree, piattaforme elevatrici, ecc.);
   il punto esterno all’edificio dove operare l’accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio;
4. L’accesso alla copertura degli immobili deve essere garantito mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
   4.1. l’apertura verticale di accesso alla copertura deve avere una larghezza ≥ 0,70 mt e altezza ≥ 1,20 mt. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere prese in considerazione dimensioni diverse, purché garantiscano un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
   4.2 L’apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve essere inferiore a 0,50 mq.
   4.3 L’apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
   - Superficie ≥ 0,50 mq;
   - Se di forma rettangolare il lato inferiore deve essere ≥ 0,70 mt; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
   - Se di forma circolare il diametro deve essere ≥ 0,80 cm;

L’apertura orizzontale o inclinata non deve comportare la rimozione dell’anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell’anta allo stipite deve essere tale da impedire in distacco accidentale dell’anta in posizione di apertura.

Art. 181

Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti per consentire l’accesso in sicurezza alle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
2. I dispositivi di ancoraggio richiedono che:
   1.1 siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
   1.2 siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
   1.3 nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l’obbligo dell’uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l’identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;

1.4 il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta,

3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e di solidità e rispondere ai requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.05.1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti;

Art. 182
Informazioni

1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale.
2. Per tutto quanto non espressamente citato nella presente sezione si fa riferimento alla Regolamento di Igiene comunale;

Art. 183
Certificazioni

1. A lavori ultimati prima, in occasione della comunicazione di fine lavori o della richiesta di agibilità al comune, devono essere prodotte le seguenti dichiarazioni o certificazioni:
   dichiarazione di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
   certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
   certificazione del direttore lavori che quanto realizzato sia conforme a quanto descritto in sede progettuale e che i dispositivi di cui all'articolo precedente siano stati collocati in modo corretto e contengano le informazioni necessarie alla loro utilizzazione;
2. Le presenti certificazioni faranno parte del fascicolo del fabbricato.

Art. 184
Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi di approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati;

Art. 185
Riduzione del consumo di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliata l'adozione di dispostivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici degli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici;
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua:
   - il primo compreso fra 7 e 12 litri;
   - il secondo compreso fra 5 e 7 litri;

Art. 186

Utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite di canali di gronda, impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Art. 187

Impianti solari termici

1. Per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, indipendentemente dalla loro destinazione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare la predisposizione per la produzione di energia termica in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti solari termici. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.
2. I collettori solari devono risultare quanto più possibile integrati nella copertura dell'edificio in modo da ridurre l'impatto visivo. Qualora il fabbricato presentasse una copertura inclinata le parti dell'impianto destinate all'accumulo dell'acqua serbatoi) devono essere poste all'interno della copertura. In caso di coperture piane tale obbligo non sussiste purché si cerchi di ridurre l'impatto visivo dell'impianto.
3. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari oppure esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica allegata al progetto.
4. Sono fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zona sottoposte a vincoli paesistico ambientali.

Art. 188

Impianti solari fotovoltaici e produzione di energia elettrica

1. Per gli edifici di nuova costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a mq 100, la produzione energetica minima è di 5 Kw;
2. Le modalità per raggiungere le soglie previste al comma precedente sono a discrezione del titolare del Permesso di Costruire/Dia, queste dovranno comunque rispettare i vincoli ambientali, i vincoli imposti dal P.G.T. e da Decreti Ministeriali, la tipologia storica dell'edificio e dell'area interessata, la peculiarità e la conformazione orografica ed ambientale del territorio.

Art. 189

Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici

1. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.
2. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

Art. 190
Serre solari

1. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.
2. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:
   - Il collocamento di dette serre solari potrà avvenire su edifici singoli od isolati e non su edifici con più unità immobiliari (condominiali, schiera, ecc) .
   - La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.)
   - La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell’irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l’energia dispersa in assenza (Qo) e quella dispersa in presenza della serra (Q), deve essere verificato :

$$\frac{Qo - Q}{Qo} = 25\%$$

   - Tutti i calcoli, sia per l’energia dispersa che per l’irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349
   - La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l’ingombro della struttura di supporto.
   - La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
   - La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 5% della superficie coperta dell’edificio o dell’unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata
3. Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della superficie coperta) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.
4. La realizzazione di serre solari, in quanto volumi tecnici, è ammissibile in ogni parte del territorio comunale ad eccezione delle zone “centro storico capoluogo (CS)” e “nucleo storico periferico (NS)” quando conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.G.T. in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

Art. 191
Ambito di applicazione

1. Le disposizioni della presente sezione si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d’uso indicata all’art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n. 412, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, nel caso di:
   a) progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
   b) opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
   c) certificazione energetica degli edifici;
2. Sono escluse dall’applicazione della presente sezione le seguenti categorie di edifici e di impianti:
   a) gli immobili ricadenti nell’ambito della disciplina della parte seconda e dell’art. 136, c. 1, lettere b) e c) del D.lgs 42/2004 nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
   b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
   c) i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 mq;

d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Art. 192
Certificazione energetica degli edifici

1. Gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda di permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori dell'attestato di certificazione energetica, redatto secondo lo schema definito all'Allegato C della delibera di Giunta Regionale n. 8/5018 del 26.06.2007 e s.m.i. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:
   a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti ad essa dedicati;
   b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente;
2. Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente comma 1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica secondo la gradualità temporale prevista dalla delibera di Giunta Regionale n. 8/5018 del 26.06.2007 e s.m.i.

Art. 193
Attestato di certificazione energetica

1. L'attestato di certificazione energetica è compilato e sottoscritto dal soggetto certificatore di cui al punto 13 della delibera di Giunta Regionale n. 8/5018 del 26.06.2007 e s.m.i.;
2. L'attesto ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto;
3. L'attestato di certificazione energetica ha validità se compilato e asseverato da un soggetto certificatore iscritto nell'apposito elenco regionale e timbrato per accettazione dal Comune;

Art. 194
Targa energetica

1. La targa energetica dell'edificio è rilasciata dal competente ufficio comunale secondo il modello predisposto dalla Regione Lombardia;
2. L'ufficio comunale competente rilascia la targa energetica solamente nei casi in cui l'attestato di certificazione energetica sia riferito all'intero edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono purché dotate di impianto per la climatizzazione invernale centralizzata. La targa energetica dell'edificio è resa obbligatoria solo nel momento in cui tutte le unità immobiliari che lo costituiscono abbiano la medesima destinazione d'uso;
3. La targa energetica deve essere obbligatoriamente esposta in un luogo che garantisca la massima visibilità e riconoscibilità;
4. Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio;

Art. 195
Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo

1. Il proprietario dell'edificio o chi ne a titolo deposita presso il Comune, unitamente alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, la relazione di cui all'art. 28 della Legge 10/1991 a firma di tecnico abilitato, in forma cartacea e digitale;

2. Il proprietario dell'edificio o chi ne a titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dal rilascio del titolo abilitativi, attribuisce ad un soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica. L'obbligo è previsto anche nel caso in cui il proprietario sia un ente pubblico;
3. Il proprietario dell'edifico o chi ne a titolo, nel caso di varianti al titolo abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, deposita presso il Comune, in forma cartacea e in forma digitale, la relazione di cui al precedente comma 1, aggiornata secondo le modifiche introdotte;
4. Il proprietario dell'edifico o chi ne a titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue varianti e l'attestato di certificazione energetica redatto dal soggetto certificatore, corredato da un'autodichiarazione in cui lo stesso certificatore, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, dichiari di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al punto 13.7 della delibera di Giunta Regionale n. 8/5018 del 26.06.2007 e s.m.i. In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace;
5. L'ufficio comunale competente, a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 5 della L.R. 1/2007, provvede a consegnare al proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio appositamente vidimato e, qualora sia prevista, la targa energetica.

Art. 196
Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti

1. Il proprietario dell'edificio o chi ne a titolo deposita, in forma cartacea e digitale, presso il Comune, l'attesto di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico. Il Comune rilascia al proprietario dell'edificio o a chi ne a titolo una copia dell'attestato di certificazione energetica opportunamente timbrato per accettazione, provvedendo, qualora sia prevista, a consegnare la corrispondente targa energetica;

Art. 197
Accertamenti e ispezioni

1. L'organismo regionale di accreditamento può provvedere a verificare, a campione, la conformità dei lavori a quanto dichiarato nella relazione di cui all'art. 133 comma 1, anche mediante ispezioni e sopralluoghi;
2. L'organismo regionale di accreditamento può provvedere a verificare la conformità dei risultati riportati sull'attestato di certificazione energetica, anche su richiesta del Comune, del proprietario, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo di tali accertamenti, qualora avvengano su richiesta è a carico dei richiedenti;

Art. 198
Costi

1. Il rilascio da parte del Comune dell'attestato di certificazione energetica certificato e della rispettiva targa energetica è subordinato al rimborso delle spese di gestione delle attività connesse al sistema di certificazione, comprensive della quota di competenza dell'Organismo regionale di Accreditamento, fissata in (di volta in volta).
2. Per le spese di istruttoria e di personale nonché per il rilascio della Targa energetica l'Amministrazione Comunale può con delibera di Consiglio Comunale individuare i costi da attribuire all'utenza quale rimborso spese per l'attività svolta;

TITOLO 5

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 199

Durata del Regolamento Edilizio – entrata in vigore

Il Regolamento Edilizio ha durata illimitata; il Comune comunque provvederà ad adeguarlo all'evoluzione legislativa, e, se necessario, in occasione di varianti generali del P.G.T. ciò al fine di rendere tra loro coerenti tali strumenti.
Le procedure di entrata in vigore del Regolamento Edilizio sono stabilite dall'art. 29 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12.
Nel caso di emanazione di leggi statali o regionali che modificano norme contenute nel presente Regolamento, dette modifiche sono immediatamente prevalenti, in attesa dell'adeguamento del Regolamento stesso.

Art. 200

Rapporti tra Regolamento Edilizio e NTA del P.G.T.

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle NTA del P.G.T. e viceversa.
In base ai principi generali di diritto e all'esigenza di rendere trasparente l'azione amministrativa, al fine di consentire ai cittadini un approccio chiaro alla disciplina urbanistico–edilizia di livello locale, le modificazioni ad un atto amministrativo possono essere assunte con la medesima forma e procedura che caratterizzano l'atto originario oggetto di modifiche.
Lo stesso principio vale per gli altri Regolamenti Comunali ed in particolare quello di Igiene.
Per quanto riguarda definizioni e parametri urbanistici si rimanda alle NTA del P.G.T.
Per quanto riguarda alcune definizioni tecniche utilizzate nel presente regolamento si rimanda al glossario allegato.

Art. 201

Rinvio ad altri regolamenti

Per quanto riguarda le norme specificamente attinenti al settore edilizio e non contenute nel presente Regolamento si rimanda al Regolamento Comunale d'Igiene ed in particolare:

- Titolo II, per le norme relative all'igiene del territorio
- Titolo III, per le norme relative agli ambienti confinanti – igiene edilizia
- Titolo IV, per le norme edilizie attinenti con l'igiene degli alimenti e delle bevande.

GLOSSARIO

Accessibilità, visitabilità, adattabilità:

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;

Visitabilità : possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;

Adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Accessori

Elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo pensabile una utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale quadri elettrici…)

Aerazione naturale diretta

È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata

È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza delle costruzioni

L'altezza è la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza minima dei locali

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Altezza media dei locali o degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza virtuale

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva.

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

Arredo urbano

Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebo, pergolati, pensiline;
- cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
- impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- orti urbani attrezzati;
- attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
- aree specializzati per cani;
- monumenti ed edicole funerarie.

Costruzione

Tutti quei manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti: elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione dei terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

Edificio unifamiliare

Agli effetti dell'applicazione dei contributi di costruzione, si intende per edificio unifamiliare una costruzione isolata, libera da quattro lati e composta da una sola unità immobiliare, che nella sua interezza risulti completamente autonoma.
Le condizioni di gratuità si verificano qualora le caratteristiche di unifamiliarità siano riscontrabili sia nella configurazione originaria che in quella modificata.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Fruibilità

Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

Illuminazione naturale diretta

È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate.

Illuminazione naturale indiretta

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Locali seminterrati e sotterranei

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato.
Sotterraneo è il locale la cui quota di intradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella quota di spiccato.

Locali sottotetto

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

Locali accessori

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza.

Parcheggi

k) pertinenziali si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standards urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;

l) non pertinenziali si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

Pergolato

Struttura realizzata in legno o metallo per l’arredo di cortili, parchi, giardini, eventualmente coperta in materiali leggeri ma aperta sui lati e comunque avente tutte le caratteristiche previste dal C.C. per le pertinenze.

Pertinenze

Sono pertinenze ai sensi dell’art 817 del C.C. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale della costruzione principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con esso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale, gazebo, serre ornamentali, pergole.)

Piano di spiccato

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante concessione edilizia semplice o altro provvedimento abilitativo. Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa di PRG.

Quota di spiccato

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

Requisiti di abitabilità

Sono requisiti di abitabilità:
il rispetto delle altezze minime e medie dei locali;
il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all’interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentine il riciclo.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in oggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

Spazi di abitazione

Come definiti dal Regolamento di Igiene

Spazi di servizio

Come definiti dal Regolamento di Igiene

Spazio di cottura

Come definito dal Regolamento di Igiene.

Superficie lorda complessiva: Slp

Come definita dalle NTA del PRG.

Superficie utile dell'alloggio

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie coperta e rapporto di copertura

Come definita dalle NTA del PRG.

Superficie occupata

Come definita dalle NTA del PRG.

Superficie filtrante

È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali similari che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.
Negli insediamenti industriali la pavimentazione realizzata tramite la posa di piastrelle autobloccanti è considerata superficie filtrante.

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Volume

Come definito dalle NTA del PRG.

Volume tecnico

Opere poste a servizio dell’edificio senza che assumano il carattere di vani chiusi utilizzabili come ad esempio: gli accessori, i locali per impianti termici, per il gas.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde verticale

E' definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

Verde pensile

E' definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivo opportunamente dimensionati e strutturati.

Allegato n. 1: Casistica degli interventi edilizi

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Abbaino	vedi sottotetto	
Accorpamento di locali o di altre unità immobiliari	vedi unità immobiliare	
Alberi		
	piantumazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Autorizzativo
	Potatura	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Autorizzativo
	abbattimento in zone non vincolate	Autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Autorizzativo
Allargamento porte interne	vedi infissi interni	
Allargamento porte o finestre esterne	vedi infissi esterni	
Allevamenti animali		
	costruzione di manufatti	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Ampliamento con formazione volumi tecnici	vedi volumi tecnici	
Ampliamento di edifici		
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico–edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Ampliamento locali	vedi unità immobiliare	
Androne	vedi ingresso edificio	
Antenna ricetrasmittente		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Autorizzativo
	nuova installazione, costruzione su edifici preesistenti	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione, costruzione su aree libere pubbliche o private	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Antenna tv (ricevente)		
	nuova installazione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	libero
Apertura nel muro esterno		
	realizzazione con un rapporto di funzionalità agli interventi realizzati all'interno	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Apertura nel muro interno		
	per far comunicare due unità immobiliari	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Apparecchi sanitari		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione	libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Appartamento	vedi unita' immobiliare	
Aria condizionata		
	fori in facciata per prese d'aria	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Ascensore		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (senza variare l'ubicazione all'interno dell'edificio, la connessione con le unita' immobiliari e la struttura portante esistente)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione nuovo impianto o variazione dell'ubicazione all'interno dell'edificio e della connessione con le unita' immobiliari	concessorio
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	concessorio
Asfaltatura		
	del suolo	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Autolavaggio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione, costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Bagni esterni		
	demolizione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico–edilizia	concessorio
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Bagno, gabinetto	vedi locale dell'unita' immobiliare	
Baita in legno		
	costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Balcone		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Baracca		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che comportano il mutamento di destinazione d'uso del manufatto	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Barbecue o forno di piccole dimensioni in muratura		
	nuova costruzione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Barriera manuale o automatica		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Barriere architettoniche (eliminazione)		
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (rampe, ascensori, ecc..)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Botola esterna		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Bovindo		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Box auto		
	installazione di manufatto prefabbricato	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione fuori terra	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	realizzazione al piano terra o interrato dell'edificio, o su area con vincolo di pertinenza alle residenze (entro un raggio di 1000 m)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Bungalow		
	nuova costruzione	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Cabina elettrica		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cabine balneari		
	realizzazione con struttura temporanea	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione (in muratura)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Cabine o locali per caldaie riscaldamento	vedi volume tecnico	
Calorifero e condizionatore		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (non aumentando la superficie radiante)	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cambio d'uso		
	con o senza opere edili, nell'ambito della stessa categoria riguardanti una o più unità immobiliari con superficie inferiore 150 mq	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	con o senza opere edili, nell'ambito della stessa categoria riguardanti una o più unità immobiliari con superficie superiore a 150mq	permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	con o senza opere edili, da una categoria all'altra	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Camino		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (parti esterne all'edificio)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (parti esterne all'edificio)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Campo sportivo o da gioco (tennis, calcio, bocce ..)		
	costruzione campo	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione tribune o spogliatoi	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Canalizzazione di scarico (fognaria)		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (all'interno del fabbricato)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (all'esterno del fabbricato, ma all'interno della proprietà immobiliare)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cancellate	vedi cancello esterno	
Cancello esterno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Canna fumaria		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione all'interno dell'edificio	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione all'esterno dell'edificio	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cantina	vedi locale dell'unita' immobiliare	
Capanno di pesca	vedi baracca	
Capannone		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (apertura finestre)	concessorio
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Cartelloni pubblicitari		
	installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Casa prefabbricata		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione o costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Case mobili	vedi roulotte	
Cassa bancaria automatica (bancomat)		
	installazione su parete esterna	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cavalletto segnaposto		
	installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cavedio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cavi elettrici interrati		
	posa in opera	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Centrale idrica	vedi volume tecnico	
Centrale termica	vedi volume tecnico	
Chiosco ad uso commerciale		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Chiusura porta o passaggio interno ad una stessa unita' immobiliare		
	chiusura	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Citofono		
	installazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Comignolo		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Consolidamento edificio		
	con opere strutturali a vista	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Consolidamento solaio		
	senza modificare la quota d'imposta	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	modificando la quota d'imposta	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	concessorio
Controparete		
	nuova costruzione	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Controsoffitto		
	nuova costruzione	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Copertura tetto a falde		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	ricostruzione intera copertura	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Cornici finestra		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Cornicione		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Costruzioni interrate		
	volumi tecnici	
	vedi volumi tecnici	
	parcheggi vedi	
	box auto	
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Costruzioni precarie temporanee (palco coperto per manifestazioni)		
	nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Costruzioni private su terreni demaniali		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Costruzioni rurali		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Cucina	vedi locale di unita' immobiliare	
Davanzali		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Demolizione e ricostruzione edifici		
	demolizione e ricostruzione totale o parziale	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Demolizione edifici		
	demolizione totale o parziale	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Depositi biciclette o carrozzine		
	formazione vano all'interno dell'edificio esistente	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	formazione vano all'esterno dell'edificio esistente	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Depositi di materiali a cielo libero		
	esclusa ogni attività commerciale	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Deposito bombole gas		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Distributore di carburante		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Divisione di unita' immobiliari in due o più unità	vedi unità immobiliare	
Doppi serramenti all'esterno di edifici		
	nuova installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Doppi serramenti all'interno di edifici		
	nuova installazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Drenaggio acque	vedi scoli d'acqua	
Elettrodotti	vedi traliccio	
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	
Elevatori	vedi ascensori	
Facciata		
	apertura per prese d'aria	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	pulizia con sabbiatura	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (aggetti, ornamenti, materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Fienile		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Finestra		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione, nuova realizzazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Fioriera		
	installazione (elemento ornamentale che non provochi condizioni di pericolo)	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Fognatura	vedi canalizzazione fognaria	
Forno all'esterno		
	nuova costruzione per cottura alimenti	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione per carrozzeria auto	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Frazionamento di una unita' immobiliare	vedi unita' immobiliare	
Frontalino		

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Fusione di più unità immobiliari	vedi unita' immobiliare	
Gabinetti esterni	vedi bagni esterni	
Garage		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione come pertinenza alle residenze	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione senza utilizzo pertinenziale alle residenze	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Gazebo	vedi porticato	
Gradini		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione non costituente scala principale (sistemazioni esterne)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Griglie per smaltimento acqua piovana		
	installazione all'esterno	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Grondaia		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione, nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Guard–rail		
	installazione, costruzione nell'ambito della proprietà immobiliare	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Impianti tecnologici		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione con interventi esterni	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	realizzazione impianto con creazione di volume esterno all'edificio	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Impianto di condizionamento	vedi impianti tecnologici	
Impianto di fornitura gas	vedi impianti tecnologici	
Impianto di illuminazione	vedi impianti tecnologici	
Impianto di irrigazione agricola		
	con sistemi di canalizzazione fissi	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Impianto di refrigerazione	vedi impianti tecnologici	
Impianto di riscaldamento autonomo	vedi impianti tecnologici	
Impianto di ventilazione	vedi impianti tecnologici	
Impianto elettrico	vedi impianti tecnologici	
Impianto idrico	vedi impianti tecnologici	
Impianto igienico–sanitario	vedi impianti tecnologici	
Impianto industriale (stabilimento)		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Impianto solare		
	nuova installazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Impianto telefonico	vedi impianti tecnologici	
Inferriata		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Infissi esterni		
	riparazione o sostituzione con materiali identici ai preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Infissi interni	riparazione o sostituzione con materiali identici ai preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Ingresso edificio (cancello–androne)		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Intercapedine		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Intonaco esterno		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	riparazione o sostituzione con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova realizzazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Intonaco interno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Laghetto artificiale		
	realizzazione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Lavanderia interna	vedi locale di unita' immobiliare	
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	
Livellamento terreno		
	realizzazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Locale caldaia	vedi volume tecnico	

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
Locale di unita' immobiliare	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova realizzazione all'interno del perimetro dell'unita' immobiliare	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la superficie (all'esterno del perimetro della costruzione)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Soggetta	vedi veranda	
Lucernaio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione, nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Mansarda	vedi sottotetto	
Manto copertura	vedi sottotetto	
Marcapiano	vedi cornicione	
Marciapiede		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (all'interno della proprietà immobiliare)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Montacarichi	vedi ascensore	
Movimenti di terra		
	realizzazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Muretti di arredamento		
	all'interno dell'unita' immobiliare	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	all'esterno (giardino, cortile)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Muro interno	vedi unita' immobiliare	
Muro di cinta		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Muro di contenimento	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Muro esterno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	ricostruzione (con materiali diversi)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Muro portante		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	concessorio
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Negozi	vedi locale di unita' immobiliare	
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	
Nicchia esterna		
	di piccole dimensioni (per contatori)	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	grande apertura nel muro esterno	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Nicchia interna		
	realizzazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Opere interrate	vedi costruzioni interrate	
Opere viarie all'interno della proprietà immobiliare (camminamenti, viottoli)		
	costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pallone o copertura pressostatica		
	installazione stagionale	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	costruzione fissa	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Panchine in muratura	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Parapetti		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione, costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Parcheggi coperti	vedi box auto	
Parcheggi scoperti		
	con adattamento del terreno	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	su suolo asfaltato con verniciatura spazi di sosta	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Parete esterna	vedi muro esterno	
Parete interna	vedi unita' immobiliare	
Pareti mobili		
	installazione o spostamento (col rispetto dei rapporti aeroilluminanti)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Passerella di collegamento	vedi porticato	
Patio	vedi porticato	
Pavimentazione esterna		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pavimentazione interna		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi senza alcuna limitazione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pavimentazione sopraelevata		
	installazione o nuova costruzione (salvo il rispetto dell'altezza minima)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pensilina		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Pensilina distribuzione carburanti		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Pergolato		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Persiana		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pertinenze di edifici non residenziali o di fondi rustici		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Pertinenze di edifici residenziali		
	parcheggi	
	vedi box auto	
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pianerottolo		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (materiali o dimensioni)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Piante	vedi alberi	
piattaforma o gradone		
	nuova costruzione all'esterno	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Piazzale		
	nuova realizzazione come pertinenza di edificio residenziale	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Pilastri cancello e recinzione		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Piscicoltura		
	costruzione di vasche e impianti	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Piscina all'aperto	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (anche ad uso privato)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Piscina coperta		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (occorre disponibilità di cubatura)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Pluviale	vedi grondaia	
Pompa di calore		
	installazione (estensione dell'impianto idrico ai sensi della L. 10/91)	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Porta esterna, portoncino, porta–finestra	vedi infissi esterni	
Porta interna	vedi infissi interni	
Porte ascensore, cabina		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Porte basculanti		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Porticato		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Posto auto coperto		
	vedi box auto	
Posto auto scoperto	vedi parcheggio scoperto	

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Prefabbricato (corpo edilizio)	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Prevenzione incendi		
	opere murarie di adeguamento	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Raccolta rifiuti (locale)	vedi locale di unita' immobiliare	
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	
Rampa		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (esterna)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Rampe in pendenza per handicappati	vedi barriere architettoniche, eliminazione	
Rappezzo		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti (sulla facciata, per eliminare condizioni di pericolo)	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Recinzione		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Ricerca nel sottosuolo geognostica, o all'esterno dell'abitato		
	esecuzione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Ricostruzione totale o parziale di edifici		
	esecuzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Ricovero precario		
	eseguito non in muratura	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Rimozione materiali di discarica		
	esecuzione	Libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Ripetitore televisivo	vedi antenna ricetrasmittente	
Ripostiglio esterno		
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Ripostiglio interno	vedi locale di unita' immobiliare	
-------------	------------------------	------------
Riunione di più unità immobiliari	vedi unita' immobiliare	
Rivestimento esterno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova esecuzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Rivestimento interno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi senza alcuna limitazione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Roulotte		
	installazione permanente con attacchi ad impianti tecnologici	Vietato
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	vietato
Sabbiatura		
	esecuzione in immobile non assoggettato a disposizioni particolari	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Saracinesca		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scala interna alla unita' immobiliare		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione o installazione per unire due locali a diversi piani (senza cambio di destinazione d'uso dei locali e modifica della struttura portante dell'edificio)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scala principale (condominiale)		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (senza variare l'ubicazione all'interno dell'edificio e la connessione con le unita' immobiliari)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (all'esterno del perimetro della costruzione)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione (variando l'ubicazione all'interno dell'edificio, la connessione con le unita' immobiliari e la struttura portante dell'edificio)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Scala secondaria		
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scala sicurezza antincendio		
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scavo		
	esecuzione con variazione delle caratteristiche planoaltimetriche del terreno	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	per realizzare un laghetto artificiale	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scoli d'acqua		
	realizzazione all'esterno	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Scorporo locali		
	trasferimento di alcuni locali da una unita' immobiliare all'altra	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	con aumento del numero delle unita' immobiliari	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Scossalina		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova installazione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Serbatoi e cisterne interrate		
	costruzione come pertinenza di edifici esistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Serbatoio fuori terra		
	costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Serra		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Serramenti esterni	vedi infissi esterni	
Serramenti interni	vedi infissi interni	
Serranda	vedi saracinesca	
Servizi igienico–sanitari	vedi bagno e bagni esterni	
Servoscala		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Silos		
	costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Soffitto		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Solaio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (senza variare la quota d'imposta)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (con variazione della quota d'imposta)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Soppalco interno		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	senza aumento di superficie (con altezza inferiore a 1,5 m)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Sopraelevazione, sopralzo		
	realizzazione con aumento di volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	permesso
Sottotetto		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	Autorizzativi
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativi
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	Autorizzativi
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativi
	opere di modifica che aumentano la superficie (o cambio di destinazione d'uso)	Vietato
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Vietato
Spianamento terreno	vedi livellamento terreno	
Sporto, aggetto		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Stand fieristico smontabile		
	installazione all'esterno	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Statua ornamentale		
	installazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Stazione di servizio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (materiali, colori)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Stenditoio	vedi volumi tecnici	
Sterro	vedi scavo	
Strada asfaltata privata	vedi asfaltatura	
Strada privata interna alla proprietà		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Struttura provvisoria	vedi prefabbricato	
Suddivisione di unita' immobiliari	vedi unita' immobiliare	
Suddivisioni di ambienti all'interno di un'unita' immobiliare		
	esecuzione	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Tegole, coppi	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Telecamera	vedi citofono	
Tenda a copertura di piattaforma o gradoni		
	costruzione permanente	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Tende parasole retraibili		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione (al di sopra di 4m dal piano stradale)	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Terrazza	vedi balcone	
Tetto	vedi copertura a tetto o a falde	
Tettoia	vedi pensilina	
Tinteggiatura esterna		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Tinteggiatura interna		
	esecuzione di qualsiasi tipo	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Traliccio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione o nuova costruzione	autorizzativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Tramezzi interni		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche preesistenti (diversa distribuzione interna nella unita' immobiliare, nel rispetto del rapporto aeroilluminante)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Trasformazione di locali inabitabili in abitazioni		
	costituisce cambio di destinazione d'uso	Permesso
Tubazioni interne		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti senza alcun limite	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Unione di due unita' immobiliari	vedi unita' immobiliare	
Unita' immobiliare		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	fusione di due o più unità immobiliari	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (aggetti, ornamenti, materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la superficie	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	opere di modifica che aumentano la volumetria nell'ambito della cubatura prevista dalla normativa urbanistico—edilizia	Permesso
	IDEM ma in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	nuova costruzione	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
	frazionamento	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Vano ascensore (principale)		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti (senza variare l'ubicazione all'interno dell'edificio, la connessione con le unita' immobiliari e la struttura portante esistente)	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Vano ascensore interno		
	opere di modifica (variando l'ubicazione, la connessione con le unita' immobiliari e la struttura portante esistente) o realizzazione nuovo vano all'interno di un edificio	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Vano biciclette e carrozzine	vedi deposito biciclette, carrozzine	
Vano raccolta immondizie	vedi raccolta rifiuti	
Variazione d'uso	vedi cambio d'uso	
Vasca ornamentale		
	installazione senza opere edili	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	installazione con opere edili	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Veranda		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica che aumentano la superficie dell'appartamento (con cambio di destinazione d'uso a vano abitabile o con demolizione del muro che da sul balcone)	Permesso
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Permesso
Vespaio		
	riparazione o sostituzione mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche esterne preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione (per aerare locali soprastanti e' assimilabile ad un volume tecnico)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Vetrina negozio		
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche preesistenti	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Videocitofono	vedi citofono	
Volumi tecnici esterni		
	(centrali idriche, termiche, di condizionamento, vani di raccolta rifiuti, vani ascensore e locali assimilabili)	Permesso
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche preesistenti (materiali, colori)	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Volumi tecnici interni		
	(centrali idriche, termiche, di condizionamento, vani di raccolta rifiuti, vani scale e vani ascensore, cavedi, intercapedini, vespai e locali assimilabili)	permesso
	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	opere di modifica con variazione delle caratteristiche interne preesistenti	comunicativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
Zanzariera		
	installazione	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	Libero

OPERA	INTERVENTO	REGIME
Zoccolo esterno facciata	riparazione o sostituzione di elementi costruttivi mantenendo le caratteristiche preesistenti	Libero
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo
	nuova costruzione	denunciativo
	IDEM in immobili assoggettati a disposizioni particolari	autorizzativo

Allegato n. 2: Linee guida e raccomandazioni progettuali per l’uso efficiente dell’energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate

Obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile"

La progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile" schematicamente riportata nelle attuali linee guida va riferita all’edilizia sovvenzionata–convenzionata nonché a quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia nella ristrutturazione di edifici esistenti.
Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/m2), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m2/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.
Le presenti linee guida, in accordo gli articoli 1, 4, 5, 8, 25 e seguenti della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, fissano criteri generali tecnico–costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l’impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l’illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d’uso e rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

Interventi sul tessuto urbano

Nel processo di progettazione energetica delle aree su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d’uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:
caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento...)
le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti
gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni
direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:
garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre)
consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili
trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)
predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

Diminuire l'effetto "isola di calore": interventi sull’albedo e uso del verde

Andranno studiate tutte le forme per ridurre l’effetto noto come "isola di calore". Alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici
Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re–irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno - caldo esterno)
Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione

ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture
le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud
le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio
il terreno entro 1,5 m dall'edificio

Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:
per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30
Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:
non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest
non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.
È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo—invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.
Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi no pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

Intervento sugli edifici

Classificazione degli edifici

Gli edifici sono classificati dal DPR 412/93 in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

Edifici adibiti a residenza e assimilabili (E.1)

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.
E.1. (1.2) Abilitazioni adibite a residenza mono o bi–familiare con carattere continuativo.
E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.
E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi–familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.
E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

Edifici adibiti a uffici e assimilabili (E.2)

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili (E.3)

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili. (E.4)

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.
E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto
E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili (E.5)

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto
E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

Edifici adibiti ad attività sportive (E6)

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili
E 6 (2) Palestre e assimilabili
E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili (E.7)
Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili (E.8)

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani
E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili
Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie

Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.
Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.
A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della C.E., gli edifici di nuova costruzione dovranno essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est—ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) assenza di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti.
Serre solari. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è opportuno prevedere la realizzazioni di serre secondo quanto indicato al Capo VIII.
Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di prevedere il sistema di distribuzione dell'acqua calda e fredda per le utenze lavabiancheria e lavastoviglie di ciascun appartamento.
Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)], sulle falde esposte a sud, sud—ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati, o vano tecnico, di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.
Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] sulle falde esposte a sud, sud–ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati o vano tecnico, che colleghi l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo
Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.

Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che non venga dimostrata con apposita relazione, l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica.

E.1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili

sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore 20% della superficie utile

impianti di micro–cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento

pompe di calore per climatizzazione estiva–invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas

impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente

E. 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione

sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, con una superficie non inferiore al 20% della superficie utile.

pompe di calore per climatizzazione estiva–invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas

impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento

impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Per questa tipologia di edifici si dovrà certificare l'adozione di tutti i sistemi tecnologicamente disponibili per la riduzione del fabbisogno di energia per il raffrescamento, secondo lo schema riportato nelle tabelle A e B del Capo VI.

E. 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;

impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento

E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria–ambiente e per riscaldamento aria–ambiente, acqua–vasche e acqua–docce;

pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;

pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine.

pannelli fotovoltaici (PV) per una copertura della potenza di picco diurna equivalente o superiore al 2%

E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;

I suggerimenti di cui al precedenti punti decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:

m) nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quella prevista dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del DPR n° 412 del 26 agosto 1993 di una percentuale superiore al 10%.

n) nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

Interventi sugli involucri

Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su :

la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale, la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria

la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti–radianti

evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:

privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio

evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.

Gli aggetti orizzontali per riparare le finestrature sono fortemente raccomandati sulle facciate con orientamento sud, sud–est, e sud–ovest, dove le superfici vetrate devono essere mantenute completamente in ombra durante le ore centrali della giornata. Le schermature possono essere strutture semplici e relativamente leggere sia dal punto di vista strutturale che architettonico, contribuendo ad arricchire visualmente la facciata. L'effetto sul carico termico e sul comfort (riduzione della temperatura esterna ed interna delle superficie vetrate) è rilevante, senza penalizzare il contributo delle vetrate alla componente naturale dell'illuminazione. La riduzione della temperatura della superficie interna delle vetrate consente un utilizzo completo dello spazio interno.

In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto Capo III.

L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico. Per le facciate rivolte ad ovest è raccomandato l'uso di vetri doppi selettivi con cavità contenente gas a bassa conduttività, e con un valore del rapporto tra l’energia luminosa trasmessa e l’energia solare totale trasmessa, Ke , maggiore di 1; lo stesso valore di Ke è raccomandato anche per le altre esposizioni. Sulla facciata nord sono raccomandati vetri doppi, con gas a bassa conduttività e almeno una superficie basso–emissiva.

L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*) deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.

Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.

Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/bassoemissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re–irraggiamento.

La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.

Oltre a quanto previsto dal DPR 412/93 gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti :

o) durante il periodo estivo, compreso tra il 1 giugno ed il 30 settembre, il valore massimo della temperatura operante dell’ambiente più sfavorito calcolata in assenza di impianti di climatizzazione, non deve superare il valore massimo della temperatura esterna;

p) il livello di illuminamento naturale degli ambienti di nuovi edifici o ristrutturati deve essere contenuto in relazione alla destinazione d’uso ed alla localizzazione;

q) al fine di garantire che il controllo della radiazione solare non impedisca la ventilazione naturale e non determini una domanda aggiuntiva di illuminazione artificiale;

r) è sconsigliata l’adozione di vetri riflettenti (con coefficiente di trasmissione luminosa nel visibile inferiore al valore precedentemente indicato) per una superficie corrispondente almeno a quella imposta dalle norme vigenti per l’illuminazione naturale;

s) è raccomandato l’uso di oscuranti esterni ad elementi orizzontali regolabili (quali ad es.: persiane scorrevoli, veneziane ecc.);

t) le aperture vetrate degli edifici dovranno essere dotate di vetri camera con almeno due lastre separate da intercapedine. E’ prevista una deroga nel caso sia comprovata la necessità di soddisfare altri requisiti funzionali (esempio: adozione di cristalli antisfondamento quando necessari).

Interventi sugli impianti per il raffrescamento/riscaldamento ambientale

La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.

Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati.

In ogni caso il sistema di distribuzione del calore dovrà prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente (vedi anche L.10/91).

Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo

L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto.

In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire

un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort

la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.

Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazione della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :

condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte,

ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

Occorre verificare la convenienza energetica dell'uso notturno dei sistemi di ventilazione meccanica se le caratteristiche dell'edificio sono tali da prefigurare la possibilità di sfruttarne la capacità termica per "conservare" il freddo notturno per il giorno successivo.

L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di preraffreddare o preriscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.

La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

Illuminazione

È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:

- vetrate verticali;
- lucernari;
- guide di luce.

Qualunque sia la strategia adottata nel caso specifico è fortemente raccomandato adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni onde minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza. Profondità maggiori richiedono altri accorgimenti (per esempio lamine orizzontali ad alto coefficiente di riflessione possono guidare la luce a profondità maggiori).
Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con Ke 1), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.
Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con aggetti o vegetazione.
È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S–E e S–W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno. Si consiglia di ridurre al minimo la superficie dei telai che intercetta la radiazione.
I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravi al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure shed orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.
I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.
Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nel Capo VII dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/m2 di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.
È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero contenere/integrare riflettori a geometria ottimizzata per ridurre il numero di riflessioni ed avere alto coefficiente di riflessione (maggiore o uguale al 95%).
Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è fortemente sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con un contenitore traslucido, responsabili di elevatissime perdite di flusso.
Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:
interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate;
interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza;
controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso;
controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

Interventi sulle apparecchiature elettriche

Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori massimi riportati al Capo VI per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

Interventi sul ciclo dell'acqua

Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:

temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati)

sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche

miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15–20 litri/minuto a 7–10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.

Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.